

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych.**

Śląsk.2007.194.3696 z dnia 2007.11.19

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 30 sierpnia 2009r.

**Wejście w życie:**

20 grudnia 2007 r.

**UCHWAŁA Nr VII/88/2007  
Rady Gminy Pietrowice Wielkie**

z dnia 10 sierpnia 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/28/2002 z dnia 30 grudnia 2002 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych, Rada Gminy w Pietrowicach Wielkich, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie, na wniosek Wójta Gminy

uchwała:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach opracowania są następujące załączniki:

- 1) Nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu złożonych po jego wyłożeniu
- 2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 3) Nr 3 - rysunek planu wsi Gródczanki w granicy opracowania - skala 1:1.000,
- 4) Nr 4 - rysunek planu wsi Gródczanki w granicy opracowania - skala 1:2.000,

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

- 1) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

- 3) przepisach odrębnych - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony w skalach 1:1.000 i 1:2.000,
- 5) terenie - rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o tej samej funkcji
- 6) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
- 7) ustaleniu - rozumie się przez to wymagany sposób zagospodarowania, rodzaju i formy zabudowy, infrastruktury, obsługi komunikacyjnej
- 8) dopuszczeniu - rozumie się przez to działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie przy spełnieniu ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych,
- 10) obowiązujących linia zabudowy - rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków,
- 11) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 12) dostępie do drogi publicznej - rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną,
- 13) wysokość budynku - rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji,
- 14) poziomie terenu - rozumie się przez to rzędną nad poziomem morza terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
- 15) kondygnacji - rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią; za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m,
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Przez powierzchnię ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji.
- 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- 19) urządzeniach towarzyszących - rozumie się przez to wszelkie urządzenia techniczne związane z danym terenem lub obiektami:
  - a) elementy infrastruktury technicznej - sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym także służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
  - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,

- c) elementy komunikacji wewnętrznej - ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe.
- 20) usługach - rozumie się przez to usługi o charakterze publicznym i komercyjnym;
- 21) usługach publicznych - rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych;
- 22) usługach komercyjnych - rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych,
- 23) terenach aktywności gospodarczych - rozumie się przez to tereny przemysłowe i produkcyjne, w tym produkcji i obsługi rolnej, rzemieślnicze, składowe, magazynowe oraz usługowe w tym handlowe

### **§ 3. Przedmiot planu**

Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

### **§ 4. Obowiązujące ustalenia planu**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planu:
  - 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia funkcji poszczególnych terenów i zasady ich zagospodarowania,
  - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji.

### **§ 5. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem.
  - 1) Na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
  - 2) Na obszarze objętym planem tereny zdegradowane nie występują.

- 3) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
- 4) Na obszarze objętym planem do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
- 5) Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy i obiektów istniejących na dopuszczone formy zagospodarowania zabudowy i obiektów, zgodnie z przepisami szczegółowymi, o których mowa w Rozdziale 2.
- 6) Na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych zawierają się na terenie US.

## 2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem.

- 1) W sytuacji, gdy ustalenia tekstowe i graficzne planu nie stanowią inaczej, ustala się minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10 m
  - b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8 m,
  - c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 6 m,
  - d) pieszo-jezdnych i pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5 m
  - e) transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolem KR - 5 m
- 2) Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dla:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i zagrodowych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, MR.

## 3. Zasady stosowania ogrodzeń.

- 1) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów publicznych ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne lub ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
- 2) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów innych niż publiczne ustala się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,7 m, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne nie stanowią inaczej lub za zgodą właściciela lub zarządcy działki sąsiedniej.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń dla terenów o których mowa w §10 ust. 10 pkt 2.

## **§ 6. Ogólne zasady kształtowania przestrzeni publicznej**

### 1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:

- 1) tereny usług publicznych oraz sportu i rekreacji,
- 2) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego,

### 2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych,
- 2) dopuszcza się grodzenie terenów wg zasad zawartych w § 5 ust. 3 pkt 1,
- 3) obiekty i elementy infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej, z wyjątkiem dróg, ustala się jako ogólnie niedostępne.

## **§ 7. Ogólne zasady ochrony środowiska**

1. <sup>1</sup> Na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami AG1, AG2, R, RU, E1, E2 ustala się zakaz realizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli zapisy § 9 - 12 nie stanowią inaczej.

2. Na terenie objętym planem uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Na terenie objętym planem należy stosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające emisję hałasu na terenie obszarów podlegających ochronie akustycznej oraz wpływ promieniowania nie jonizującego wg przepisów odrębnych.
4. Na terenie objętym planem ustala się tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami szczególnymi:
  - 1) MN, MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - 3) RM, RM/MN, RM/MNU - jak dla terenów zabudowy zagrodowej
5. Na terenie objętym planem ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
6. Na terenie objętym planem ustala się wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
7. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania w/w zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
8. Na terenie objętym planem przy realizacji nowych inwestycji ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z gruntów wyłączanych na cele nierolnicze i nieleśne.
9. Na terenach objętych planem, w celu ochrony biocenozy dolin rzecznych, wyznacza się, na terenach nie zainwestowanych strefę niezabudowaną w odległości 50 m od cieków wodnych.
10. Ustala się strefę ochrony od obszaru kolejowego dla budowli i budynków, drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej, które mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
11. Na terenach objętych planem określa się strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego, wyznaczone na rysunku planu (strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego  $Q_{p=1\%}$ ). W granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi,

#### **§ 8. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W obszarze wsi Gródczanki zlokalizowany jest dwór wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1575/1042/ 95 z 29.12.1995.
2. Wszystkie prace dotyczące dworu oraz zieleni w obrębie starodrzewu w układzie kompozycyjnym przy dworze należy uzgodnić z WKZ w Katowicach.
3. Na obszarze wsi Gródczanki nie ma stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.
4. Stanowiska archeologiczne zlokalizowane na obszarze objętym planem archeologiczne wg załącznika graficznego:
  - 1) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę kamienia - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-169, nr st. w miejscowości-13,
  - 2) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę brązu - wczesna epoka żelaza (kultura łużycka), materiały prahistoryczne, wczesne średniowiecze - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-170, nr st. w miejscowości-14,
  - 3) stanowisko archeologiczne, datowane naneolit, epokę brązu - wczesna epoka żelaza (kultura łużycka), okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-171, nr st. w miejscowości-15,

- 4) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę kamienia, średniowiecza (późne średniowiecze) - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-172, nr st. w miejscowości-16,
  - 5) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę kamienia, okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-173, nr st. w miejscowości-17,
  - 6) stanowisko archeologiczne, datowane na neolit, epokę brązu - wczesna epoka żelaza (kultura łużycka), okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-174, nr st. w miejscowości-18,
  - 7) stanowisko archeologiczne, datowane na neolit - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-175, nr st. w miejscowości-19,
  - 8) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę kamienia - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-176, nr st. w miejscowości-20,
  - 9) stanowisko archeologiczne, datowane na epokę brązu - wczesna epoka żelaza (kultura łużycka), wczesne średniowiecze - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-177, nr st. w miejscowości-21,
  - 10) stanowisko archeologiczne, datowane na neolit - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-178, nr st. w miejscowości-22,
  - 11) stanowisko archeologiczne, datowane na neolit, średniowiecze (późne średniowiecze) - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-179, nr st. w miejscowości-23,
  - 12) stanowisko archeologiczne, datowane na neolit - obszar AZP 102-38, nr st. na obszarze-180, nr st. w miejscowości-24
5. Obejmuje się strefą ochrony archeologicznej wszystkie stanowiska archeologiczne.
- 1) W granicach wyznaczonej na rysunkach planu strefy "OW" ochrony archeologicznej:
    - a) ustala się konieczność uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (także zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) z WKZ w Katowicach,
    - b) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny być poprzedzone badaniami archeologicznymi oraz prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim,
    - c) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
6. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek dawnej straży pożarnej znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie dworu.
7. Wszystkie prace wymagające uzyskania pozwolenia na budowę dotyczące powyższych zabudowań wymagają uzgodnienia z WKZ w Katowicach.
8. Obejmuje się ochroną konserwatorską poniższe obiekty sakralne:
- 1) krzyż kamienny z 1880 roku przy ulicy Wiejskiej,
  - 2) figura Jana Nepomucena przy ulicy Wiejskiej (koło pola).
9. Wszystkie prace wymagające uzyskania pozwolenia na budowę przy obiektach sakralnych wymagają uzgodnienia z WKZ w Katowicach.
10. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, starodrzewu występującego przy obiektach wskazanych do wpisu do rejestru zabytków na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz dla starodrzewu występującego na terenie sołectwa. w układzie kompozycyjnym alei i zadrzewień śródpolnych.
11. Wszystkie działania przy zieleni, tj. wycinka, zabiegi pielęgnacyjne, nowe nasadzenia w obrębie starodrzewu, na terenach wpisanych do rejestru zabytków (zieleń parkowa i przykościelna) oraz znajdujące się w strefach ochrony konserwatorskiej (w tym również zieleń cmentarna) należy uzgadniać z WKZ w Katowicach.

## **§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego, a wykonanie trwałych nawierzchni dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu dopuszcza się po uzgodnieniu z ich zarządcami:
  - 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami dróg,
  - 2) korektę istniejących przebiegów w tym korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
  - 3) lokalizację pasów zieleni izolacyjnej,
  - 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
  - 5) lokalizację dodatkowych elementów przekroju poprzecznego drogi, które wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg, jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi,
  - 6) włączenie dróg gminnych, z utwardzoną nawierzchnią, łączących poszczególne wsie do systemu szlaków rowerowych,
  - 7) wyznaczenie pasa dla rowerów o szerokości nie mniejszej niż 1,5m, przy przebudowie i modernizacji dróg głównych (G) i klas niższych,
  - 8) stosowanie oddzielającego pasa zieleni izolacyjnej w przypadku lokalizowania trasy rowerowej wzdłuż drogi o dużym natężeniu ruchu,
  - 9) realizację układu tras rowerowych etapami.
3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
4. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym garażowych, dla następujących nowych funkcji i zabudowy:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - 2) zabudowa zagrodowa - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - 4) biura, urzędy - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 5) obiekty handlowe i gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 6) hotele, pensjonaty, agroturystyka - 1 miejsce postojowe na każde 3 łóżka,
  - 7) obiekty sportowe, domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki, kościoły i domy wyznaniowe - 1 miejsce postojowe na każdych 10 użytkowników jednocześnie,
  - 8) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 2 miejsca postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 9) szkoły, przedszkola, żłobki - 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
  - 10) zakłady produkcyjne - 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych.
  - 11) ponadto wszystkie obiekty użyteczności publicznej - 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej.

#### **§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - 1) Dopuszcza się naziemną lub podziemną lokalizację elementów infrastruktury technicznej.

- 2) Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z ich właścicielami lub zarządcami.
- 3) W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami lub zarządcami terenów.
- 4) Inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.
- 5) Nie dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych z wyjątkiem zapisów ust. 6 pkt 3.

#### 2. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę.

- 1) Ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w wodę.

#### 3. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej.

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków w gminie Pietrowice Wielkie.
- 2) Odprowadzanie ścieków poprzez system grawitacyjno-tłoczny połączony z oczyszczalnią ścieków. Relacje sieci tego systemu należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednimi zarządcami dróg. Dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości. Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
- 3) Dla terenów nie skanalizowanych przewiduje się rozbudowę systemu kanalizacyjnego.
- 4) Dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowanie przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników.
- 5) Dopuszcza się w przypadkach indywidualnych, na obszarach zabudowy mieszkaniowej rozproszonej gdzie nie przewiduje się budowy sieciowego systemu odprowadzania ścieków, lokalizację przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników.
- 6) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
- 7) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
- 8) Ustala się wymóg podczyszczania ścieków poprodukcyjnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci oraz obowiązek oczyszczania ścieków oraz wód opadowych z terenów zanieczyszczonych przed ich wprowadzeniem do środowiska.
- 9) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w sieć kanalizacji sanitarnej.

#### 4. Zasady obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych.

- 1) Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z koncepcją systemu odprowadzenia wód opadowych w gminie Pietrowice Wielkie.



2) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą ich zarządcy.

3) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych we własnym zakresie i wstępno ich oczyszczenia oraz odprowadzania do kanalizacji deszczowej z utwardzonych parkingów i innych terenów komunikacji drogowej narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez administratora sieci.

4) Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.

5) W sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.

5. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami.

1) Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych.

2) Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

3) Ustala się obowiązek segregacji odpadów u źródła powstania, który dotyczy wszystkich zakładów, przedsiębiorstw, obiektów handlowych, gastronomicznych, oświatowych, służby zdrowia, targowisk, cmentarzy i innych, w których powstają odpady komunalne.

4) Ustala się obowiązek utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy systemu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Zabrania się umieszczania zużytego sprzętu łącznie z innymi odpadami.

6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1) Dopuszcza się zapewnienie dostaw energii cieplnej z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim lub innym paliwem proekologicznym. zakazuje się wnoszenia niskosprawnych lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.

2) W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.

3) Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami AG.

4) Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1) Zasilanie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Obrowiec - Racibórz poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Pietrowicach Wielkich lub z odgałęzienia od gazociągu Obwodnica Południowa Raciborza w kierunku SRP Owsiszczce poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu.

2) Budowa rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia oraz w oparciu o kryteria ekonomicznej opłacalności zadania.

3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości. Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.

4) Zasilanie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Obrowiec - Racibórz poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Pietrowicach Wielkich lub z odgałęzienia od gazociągu Obwodnica

Południowa Raciborza w kierunku SRP Owsiszczce poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu.

5) Ustala się strefy techniczne ograniczonej za budowy dla gazociągów wysokiego ciśnienia relacji:

- Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3
- odgałęzienie od gazociągu do SRP Pietrowice Wielkie DN 100 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3
- Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa -nieczyny gazociąg

6) Przy projektowaniu obiektów budowlanych w pobliżu sieci gazowniczej należy zachować następujące uwarunkowania:

a) przed wydaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągów lokalizacji obiektów wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej.

b) dla istniejących gazociągów i strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz
- swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
- dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na
- warunkach określonych przez zarządcę gazociągów,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu), zagospodarowanie zielenią niską,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji,
- dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach
- działek własnościowych inwestorów,
- należy zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej.

c) kolizje istniejących gazociągów z drogami należy rozwiązać na koszt inwestora, po uzgodnieniu z administratorem gazociągów

- projekt przełożenia gazociągu należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami

7) Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi wymienionymi w pkt 2, podlega warunkom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych.

8. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu.

1) Ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem E.

2) Ustala się możliwość likwidacji lub modernizacji stacji transformatorowych.

3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.

4) Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5) Ustala się budowę, modernizację stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

6) Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej strefy techniczne ograniczonego użytkowania:

- wzdłuż linii napowietrznej 110 kV - po 15 m od osi linii,
- wzdłuż linii napowietrznej 15 k - po 8 m od osi linii
- wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - po 3 m od osi linii
- dla stacji transformatorowych - 5x5 m

7) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i aktywności gospodarczych poprzedzić należy odpowiednim zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną.

9. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

1) Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.

2) Ustala się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w odległości mniejszej niż 300 m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

3) Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych poza obszarami chronionymi, o których mowa w § 8 zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Zasady obsługi w zakresie melioracji.

1) Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2) Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania strefy, o minimalnej odległości 3 m od granicy cieku, wolnej od zainwestowania, ogrodzeń i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości wykonywania prac konserwacyjnych.

3) Na obszarach o których mowa w pkt 2 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

### **§ 11. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

1. W zakresie dostępności działek na terenie objętym planem ustala się:

1) Obowiązek wykonywania podziałów na działki budowlane w sposób zapewniający dostępność do istniejącej drogi publicznej,

2) W przypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt 1 ustala się obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, łączących nowe działki z drogami publicznymi.

3) Ustala się w zakresie parametrów wielkościowych działek budowlanych na terenie objętym planem;

1) minimalne wielkości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- w zabudowie oznaczonej symbolem MW - 900 m<sup>2</sup>
- w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>
- w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>
- w zabudowie oznaczonej symbolem RM - 1000 m<sup>2</sup>
- w zabudowie oznaczonej symbolem AG - 1000 m<sup>2</sup>

2) minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy) przy wykonywaniu nowych podziałów:

- w zabudowie oznaczonej symbolem MW - 25 m
- w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 20 m
- w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 15 m
- w zabudowie oznaczonej symbolem RM - 20 m

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 12.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW1, MW3** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
    - a) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
    - d) urządzenia towarzyszące.
  - 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7
    - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
    - c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 12 m,
    - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy garażowej i gospodarczej,
    - e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynkach istniejących, utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji oraz formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połączeń dachowych,
    - f) ustala się ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej: 1,
    - g) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
    - h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW2** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 1) Na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej w której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8.
  - 2) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
    - a) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
    - d) urządzenia towarzyszące.
  - 3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3
    - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
    - c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 10 m,
    - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy garażowej i gospodarczej,
    - e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynkach istniejących, utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji oraz formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połączeń dachowych,
    - f) ustala się ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej: 1,
    - g) nie dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachów płaskich,
    - h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1 do MN6** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
    - a) usługi wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
    - b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
    - c) zieleń urządzoną,
    - d) obiekty małej architektury,

- e) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
  - c) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego obiektu mieszkalnego, garaże i budynki gospodarcze,
  - d) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 10 m,
  - e) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach  $30^\circ - 50^\circ$ ,
  - f) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
  - g) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
  - h) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
  - i) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
  - j) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 3) Dla terenu MN4 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie w formie boiska sportowego
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RU** o przeznaczeniu podstawowym - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych,
  - b) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,
  - c) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy,
  - c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - d) ustala się dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach do  $40^\circ$ ,
  - e) w przypadku modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej ustala się utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji naziemnych, wysokości budynku oraz dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych i formy dachu,
  - f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
  - g) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **RM** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy zagrodowej.
- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych,
  - b) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,

- c) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
- d) zieleni urządzonej,
- e) obiekty małej architektury,
- f) urządzenia towarzyszące.

2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
- c) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego obiektu mieszkalnego, garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze,
- d) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 12 m,
- e) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 50°,
- f) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
- g) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
- a) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
- b) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **RM/MNU1** do **RM/MNU2** o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej-usługowej.

1) Na rysunku planu wyznaczono granice strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego  $Q_p=1\%$ , w których wyklucza się możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz stosuje się pozostałe zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych,
- b) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,
- c) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
- d) zieleni urządzonej,
- e) obiekty małej architektury,
- f) urządzenia towarzyszące.

3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
- c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 12 m,
- d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 50°,

- e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połączeń dachowych,
  - f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
  - g) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
  - h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 4) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek mieszkaniowych:
- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
  - c) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego obiektu mieszkalnego, garaże i budynki gospodarcze,
  - d) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 12 m,
  - e) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połączeń i spadkach 30° - 50°,
  - f) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połączeń dachowych,
  - g) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
  - h) wysokość zabudowy garażowa i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
  - i) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
  - j) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM/MNU3** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych.

- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) usługi wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
  - b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
  - c) zielenie urządzone,
  - d) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
  - e) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków istniejących,
  - c) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połączeń i spadkach 30° - 50°,
  - d) ustala się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynkach istniejących, utrzymanie dotychczasowej formy dachu, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połączeń dachowych, oraz stosowanie okien połaciowych i lukarn,
  - e) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,

- f) wysokość zabudowy garażowa i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
- g) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **RM/MN1**, **RM/MN2**, **RM/MN3**, **RM/MN4** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej.

1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych,
- b) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,
- c) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
- d) zielenią urządzoną,
- e) obiekty małej architektury,
- f) urządzenia towarzyszące.

2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
- c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 12 m,
- d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 50°,
- e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
- f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
- g) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
- h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek mieszkaniowych:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
- c) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej: 10 m,
- d) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 50°,
- e) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
- f) ustala się dla zabudowy garażowej i gospodarczej maksymalną ilość kondygnacji 1, przy czym dopuszcza się drugą w kondygnację w poddaszu,
- g) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przewyższać wysokości budynku mieszkalnego,
- h) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,



i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** o przeznaczeniu podstawowym - teren usług innych.

- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8
  - b) dopuszcza się rozbudowę obiektów istniejących,
  - c) dopuszcza się dla modernizacji i rozbudowy utrzymanie ilości kondygnacji, wysokości budynków oraz kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
  - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **AG1, AG2** o przeznaczeniu podstawowym - teren aktywności gospodarczych. teren aktywności gospodarczych w tym produkcji w gospodarstwach rolnych

- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych,
  - c) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - d) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
  - e) ustala się dla nowej zabudowy lub w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w zabudowie istniejącej, dachy o spadkach do 40°,
  - f) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - g) dopuszcza się dla nowych ogrodzeń ażurowe formy grodzenia działek, o maksymalnej wysokości 2,0 m,
  - h) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną
  - i) dopuszcza się sytuowanie w obrębie działki elementów reklamowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **WS1** do **WS11** o przeznaczeniu podstawowym - tereny wód śródlądowych - cieków wodnych.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem wymienionych w pkt 1,
- 3) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się przebudowę, modernizację istniejących oraz realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym, ustala się obowiązek zachowania strefy wolnej od zainwestowania, grodzenia

oraz zieleni wysokiej o minimalnej odległości od cieku wodnego - 3 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 1.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **R1** do **R17** o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych służących produkcji i obsługi rolnictwa,
  - b) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) prowadzenie dróg transportu rolnego,
  - e) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach
  - f) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych wyłącznie w granicach dróg transportu rolnego,
- 2) Zabrania się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienionych w pkt. 1.
  - b) lokalizacji zbiorników wodnych,
- 3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy służącej produkcji i obsługi rolnictwa nie może przekroczyć 20 m,
  - b) ustala się dla nowej zabudowy służącej produkcji i obsługi rolnictwa dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach do 40°.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** do **ZL5** o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów.

- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
- 2) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji rekreacyjno-sportowych, ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych, ścieżek rowerowych, szlaków jazdy konnej, tras dla narciarstwa biegowego.
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD(Z)1**, **KD(Z)2**, o przeznaczeniu podstawowym - tereny drogi zbiorczej - droga powiatowa.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację:
    - na terenach zabudowanych obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
    - elementów ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych, w tym szpalerów zieleni wysokiej,
    - ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m, lub pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2 m,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Zabrania się:
  - a) wprowadzania nowych bezpośrednich wjazdów na drogi zbiorczej, obsługę pojedynczych nowych działek zorganizować od dróg klas niższych, warunki włączenia tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
  - b) lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi miejsc postojowych.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno **KD(D)1** do **KD(D)4** o przeznaczeniu podstawowym - tereny drogi dojazdowej - drogi gminne.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację:
    - na terenach zabudowanych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
    - ścieżek rowerowych,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci infrastruktury technicznej.
    - miejsc postojowych.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno **KDP1** do **KDP3** o przeznaczeniu podstawowym - tereny dróg pieszo-jezdnych.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
  - b) elementy środków ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) obiekty małej architektury.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego,
  - b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m
  - c) ustala się minimalną minimalną szerokość jezdni - 5 m,
  - d) ustala się, w przypadku wydzielenia ruchu pieszego, lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m
  - e) nawierzchnię utwardzoną, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, należy skanalizować a zanieczyszczone wody deszczowe odprowadzić zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno **KR1** do **KR8** o przeznaczeniu podstawowym - tereny dróg transportu rolnego.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E1, E2** o przeznaczeniu podstawowym - teren urządzeń elektroenergetycznych.

- 1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się prowadzenie dróg niezbędnych do obsługi urządzeń elektroenergetycznych.
- 2) Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą urządzeń elektroenergetycznych.
- 3) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się w obrębie użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, o maksymalnej wysokości 2 m,
  - c) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy usługowej.

- 1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - b) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 8 m,
  - c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach do 40°,
  - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - e) w przypadku modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - f) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną,

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- 1) tereny nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej MN, MNU, 20%,
- 2) tereny nowo projektowanej zabudowy zagrodowej RM/MNU, RM/MN 20%,
- 3) tereny nowo projektowanych usług RU, U 20%,
- 4) tereny nowo projektowanych aktywności gospodarczych AG 20%,
- 5) pozostałe tereny zainwestowane nie będące zadaniami celu publicznego 20%,
- 6) tereny objęte zadaniami celu publicznego 0%,
- 7) tereny komunalne 0%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Pietrowic Wielkich.

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

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku nr 80 poz. 717 ze zm.)

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych nie złożono w terminie ustawowym żadnych uwag.

## **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie Inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku nr 80 poz. 717 ze zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Gródczanki w granicach administracyjnych nie przewiduje realizacji infrastruktury technicznej obciążającej budżet gminy. Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej przez inwestorów i na ich koszt.

## **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie sołectwo Gródczanki w granicach administracyjnych**

grafika

## **ZAŁĄCZNIK Nr 4**

### **Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie**

grafika

<sup>1</sup> § 7 pkt 1 zmieniony przez § 1 uchwały nr XXV/279/2009 z dnia 17 czerwca 2009 r. (Śląsk.09.133.2692) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 30 sierpnia 2009 r.