

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania.**

Śląsk.2009.133.2685 z dnia 2009.07.30

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 30 sierpnia 2009r.

**Wejście w życie:**

30 sierpnia 2009 r.

**UCHWAŁA Nr XXIV/251/2009**

**Rady Gminy Pietrowice Wielkie**

z dnia 23 kwietnia 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania**

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/39/2002 z dnia 30 grudnia 2002 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania, Rada Gminy w Pietrowicach Wielkich, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie,

na wniosek Wójta

**Rada Gminy Pietrowice Wielkie**

uchwała:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
  - 1) Nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 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 obszaru położonego we wsi Maków w granicach opracowania - skala 1: 1.000,

**§ 2.**

1. 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 aktualne 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 skali 1: 1.000,
- 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) 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.
- 16) 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 10m<sup>2</sup>,
- 17) 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.
- 18) usługach - rozumie się przez to usługi o charakterze publicznym i komercyjnym;
- 19) usługach publicznych - rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych;
- 20) usługach komercyjnych - rozumie się przez to usługi realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych,

21) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,

### **Przedmiot planu**

#### **§ 3.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych.
- 3) Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.
- 4) Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
- 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
- 7) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 9) Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

### **Obowiązujące ustalenia planu**

#### **§ 4.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planu:

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) 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.

### **Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 5.**

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 tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się.

- 5) Na obszarze objętym planem do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
  - 6) 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.
  - 7) Na obszarze objętym planem tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się.
  - 8) Na obszarze objętym planem tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się.
  - 9) Na obszarze objętym planem terenów służących organizacji imprez masowych nie wyznacza się.
2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem.
- 1) Na terenach nowego zainwestowania ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic:
    - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10m
    - b) pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5m.
  - 2) Na terenach zainwestowanych w sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy ustala się jej przebieg jako kontynuację linii zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio na granicy.
3. Zasady stosowania ogrodzeń.
- 1) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów publicznych ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5m, z wyjątkiem sytuacji, gdy przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
  - 2) W przypadku lokalizacji nowych ogrodzeń od terenów innych niż publiczne ustala się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,7m, z wyjątkiem sytuacji, gdy przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

### **Ogólne zasady kształtowania przestrzeni publicznej**

#### **§ 6.**

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:
  - 1) tereny usług komercyjnych - usługi handlu,
2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:
  - 1) Ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) Dopuszcza się grodzienie terenów, w przypadku, gdy ustalenia planu nie stanowią inaczej,

### **Ogólne zasady ochrony środowiska**

#### **§ 7.**

1. <sup>1</sup> Na terenie objętym planem, 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 ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.

3. Na terenie objętym planem należy stosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające emisję hałasu na terenie obszarów podlegających ochronie akustycznej oraz wpływ promieniowania niejonizującego wg przepisów odrębnych.
4. Na terenie objętym planem ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
5. Na terenie objętym planem ustala się wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
6. 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.

### **Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 8.**

1. Na terenie objętym planem nie ma obiektów wpisanych lub wskazanych do wpisania do rejestru zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne. Część terenu objętego planem znajduje się w strefie ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego - (obszar AZP 101-38, nr st. na obszarze 242, nr st. w miejscowości 61):
  - 1) ustala się konieczność opiniowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (także zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych) z właściwymi służbami konserwatorskimi,
  - 2) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych powinny być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, po uzgodnieniu z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej obejmującą obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, gdzie zachodzi domniemanie występowania ważnych reliktyw archeologicznych. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych wymagających pozwolenia na budowę lub akceptacji zgłoszenia wykonywania robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi w tej strefie.
4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej i przy obiektach objętych ochroną konserwatorską zakazuje się:
  - 1) wprowadzania obiektów tymczasowych takich jak blaszane garaże, pawilony handlowe czy typowe kioski wolnostojące z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów dostosowanych formą użytymi materiałami i charakterem do architektury historycznej,
  - 2) stosowania materiałów sztucznych typu siding, gres, blacha trapezowa i falista,
  - 3) budowy ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się budowę ogrodzeń betonowych w formie tymczasowego ogrodzenia terenów niezabudowanych,

- 4) zabrania się lokalizacji billboardów o dużych gabarytach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w zwartych ciągach ulicznych gdzie mogą negatywnie wpływać na perspektywę zabytkowej zabudowy.
5. Teren objęty planem w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu wsi Maków.
- 1) W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie elementów układu przestrzennego,
  - b) należy zachować kalenicowy układ budynków,
  - c) należy nową zabudowę dostosować wysokością i kubaturą do historycznej, istniejącej zabudowy sąsiedniej,
  - d) należy utrzymać charakter tradycyjnej, lokalnej zabudowy,
  - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - f) należy zapewnić nadzór archeologiczny przy wszelkich pracach ziemnych.
6. Wszystkie prace naruszające historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
7. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną), dopuszcza się rozbiórkę częściową lub całkowitą obiektów o walorach zabytkowych, wyłącznie po uzyskaniu opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Wykaz oznaczonych w planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu. Wykreślanie obiektu z gminnej ewidencji zabytków, którego ochrona została ustalona w niniejszym paragrafie musi być poprzedzona pozytywną opinią Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

#### **§ 9.**

1. 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 dodatkowych elementów przekroju poprzecznego drogi, które wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg, jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi,
  - 4) włączenie dróg gminnych, z utwardzoną nawierzchnią, łączących poszczególne wsie do systemu szlaków rowerowych,
  - 5) wyznaczenie pasa dla rowerów o szerokości nie mniejszej niż 1,5m, przy przebudowie i modernizacji dróg głównych (G) i klas niższych,
  - 6) realizację układu tras rowerowych etapami.
2. 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.

3. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym garażowych, dla następujących nowych funkcji i zabudowy:

- 1) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) zakłady rzemiosła i drobnej wytwórczości - 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych.

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 10.**

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.

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 szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej.

1) Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych 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 szczelnych bezodpływowych zbiorników i okresowe wywożenie ścieków przez specjalistyczne służby.

5) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.

6) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji deszczowej.

7) 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.

8) Realizację zabudowy na planowanych terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej 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 obowiązek odprowadzenia wód opadowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, do istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą ich zarządcy.
- 3) W sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez rozproszanie po własnym terenie w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- 4) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych we własnym zakresie i wstępnego 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.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesji, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu przez specjalistyczne służby na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych.
- 2) Ustala się obowiązek segregacji odpadów u źródła powstania, który dotyczy wszystkich zakładów, przedsiębiorstw, obiektów handlowych, w których powstają odpady komunalne.
- 3) Ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z gminnymi planami gospodarki odpadami oraz przepisami szczególnymi,
- 4) Postępowanie ze zużytym sprzętem elektrycznym i elektronicznym zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### 6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

- 1) Dopuszcza się zapewnienie dostaw energii cieplnej z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnych, olejem opałowym lekkim lub innym paliwem proekologicznym.
- 2) Zakazuje się wznoszenie niskosprawnych lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym
- 3) W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozproszanie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.
- 4) Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
- 5) 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.



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

- 1) Dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- 2) 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.
- 3) Ustala się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury.
- 4) Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej strefy techniczne:
  - wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - po 8m od osi linii
  - wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - po 3m od osi linii

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 300m od istniejącej lub projektowanej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

10. Zasady obsługi w zakresie melioracji.

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

## **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

### **§ 11.**

1. Wprowadza się zakaz wykonywania wtórnego podziału na działki budowlane.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

### **§ 12.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** o przeznaczeniu podstawowym - teren zabudowy handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości.

- 1) Obszar objęty planem leży w strefie ochrony konserwatorskiej, w której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 8.
- 2) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) lokale mieszkalne dla właścicieli lub pracowników,
  - b) zielenią urządzoną,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia towarzyszące.
- 3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2
  - b) wysokość nowej zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12m,
  - c) dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°,

- d) w przypadku modernizacji, przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych,
- e) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
- f) zastosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne emitowane z obiektów rzemiosła w kierunku zabudowy mieszkaniowej,
- g) minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
- h) obowiązek zagospodarowania terenu wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową, ozdobną zielenią izolacyjną wysoką i średnią.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy w wysokości 20%.

§ 14. Na obszarze objętym planem do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

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

§ 16. Niniejsza 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**

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 realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania nie złożono w terminie ustawowym do 19 marca 2009 r. żadnych uwag.

##### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

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

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

2. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

3. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w sołectwie Maków w granicach opracowania nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej obciążającej budżet gminy. Granice opracowania

obejmują teren własny inwestora na którym realizacja infrastruktury technicznej nie jest zadaniem własnym gminy.

4. Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice obejmujący tereny przeznaczone dla realizacji usług i handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości w Solectwie Maków**

grafika

<sup>1</sup> § 7 ust. 1 zmieniony przez § 1 uchwały nr XXV/285/2009 z dnia 17 czerwca 2009 r. (Śląsk.09.133.2695) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 30 sierpnia 2009 r.