

**2648**

**UCHWAŁA NR XXXVI/468/2006  
Rady Gminy Pawłowice**

**z dnia 30 czerwca 2006 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Krzyżowice  
w gminie Pawłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice, na wniosek Wójta Gminy Pawłowice, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki i Mienia Komunalnego oraz Komisję Działalności Społecznej

**Rada Gminy Pawłowice**  
uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części sołectwa Krzyżowice w gminie Pawłowice**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Plan obejmuje obszar o powierzchni 810,69 ha, w granicach określonych na Rysunku Planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek Planu w skali 1 : 2000,
  - 2) załącznik nr 2 – Ideogram Uzbrojenia w skali 1 : 2000,

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Pawłowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Pawłowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. W Rysunku Planu wymienionym w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu,
  - 4) ścieżki rowerowe,
  - 5) granice stref „A”, „B”, „E” ochrony konserwatorskiej,
  - 6) obiekty proponowane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków,
  - 7) krzyże i kapliczki przydrożne proponowane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
3. W Rysunku Planu na podstawie przepisów odrębnych obowiązują: granica obszaru i terenu górniczego „Krzyżowice III” i „Szeroka I”, obszar zasięgu GZWP 345- Rybnik, granica strefy ochronnej rzeki Pszczyńki, rowy melioracyjne, obszar zdrenowany, granica strefy sanitarnej cmentarza, obiekty wpisane do rejestru zabytków.
4. Pozostałe oznaczenia na Rysunku Planu, w tym treść mapy zasadniczej, trasy istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wraz z przypisanymi do nich strefami technicznymi, bądź strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń, wały przeciwpowodziowe, mosty, kategorie deformacji terenu, izolacje obniżenia terenu, deformacje nieciągłe mają charakter informacyjny.
5. W Ideogramie Uzbrojenia wymienionym w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) wymienione w ust. 2 pkt 1÷7, ust. 3 i ust. 4
  - 2) projektowane trasy sieci infrastruktury technicznej oraz rejony lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej określone symbolem tego urządzenia.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 3

1. Ustala się, na obszarze objętym planem możliwość utrzymania, przebudowy lub rozbiórki istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów.

2. Ustala się, że utrzymanie, przebudowa lub rozbiórka istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów, a także budowa nowych obiektów, nie mogą naruszać:
  - 1) uzasadnionych interesów osób trzecich,
  - 2) norm technicznych, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony środowiska oraz geologiczno-górnicznych, określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji w oparciu o przepisy odrębne.

## Rozdział 3

### Przeznaczenie terenu oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

#### § 4

1. Tereny oznaczone symbolem od **1MNU** do **51 MNU** przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącymi usługami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) zabudowy zagrodowej,
  - 2) budynków i urządzeń służących prowadzeniu działalności rolniczej,
  - 3) obiektów usługowych handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i artystycznego, na działkach wydzielonych lub wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) zabudowy usługowej oświaty,
  - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,
  - 6) ulic dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych i garaży, dla obsługi terenów **MNU**,
  - 7) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
  - 8) obiektów i budynków gospodarczych,
  - 9) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości do 3m od tej granicy, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, w zakresie wymaganych odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami działki sąsiedniej,
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami i zabudowy usługowej wolnostojącej- 1000m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki – 20,0m,

- 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – 600m<sup>2</sup> a minimalna szerokość działki – 18,0m,
  - 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki – 12,0m,
  - 4) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej – 2000m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki 20,0m,
  - 5) powierzchnia terenu działki czynna biologicznie nie może być niższa niż 40%,
  - 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe w spadku dachu, ale nie więcej niż 12,0m,
  - 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, o łącznej wysokości do 7,0m,
  - 8) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° 45° , dopuszcza się dachy płaskie w sąsiedztwie budynków o takich dachach,
  - 9) w usługach lokalizowanych na działkach wydzielonych dopuszcza się realizację mieszkań dla właścicieli lub obsługi,
  - 10) miejsca postojowe do obsługi budownictwa mieszkaniowego i usługowego należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
  - 11) minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU** utrzymuje się wewnętrzne drogi dojazdowe z możliwością ich przebudowy i modernizacji do szerokości min. 5,0m w liniach rozgraniczających,
  5. Na terenach oznaczonych symbolem **51 MNU** utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu, przepisami odrębnymi oraz ustaleniami par. 24 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały.
  6. Zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami **17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21 MNU, 22MNU, 23MNU, 25MNU**, przebudowy, wymiany kubatury i budowy nowych obiektów.
  7. Zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami **14MNU, 15MNU, 16MNU, 24MNU, 1Kp 2Kp, 3Kp i 4Kp** oraz po lewej stronie obwałowań:
    - 1) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
    - 2) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
    - 3) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
    - 4) uszkiadania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

8. Na terenie oznaczonym **10MNU** dopuszcza się zmianę użytkowania terenów pomiędzy ul. Śląską a terenem 2U na tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej i usług transportu.

#### § 5

1. Tereny oznaczone symbolem **MW** przeznacza się na zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **MW** dopuszcza się realizację:
  - 1) obiektów usługowych i handlowo-gastronomicznych, wbudowanych lub wolnostojących
  - 2) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 3) ulic wewnętrznych i miejsc postojowych dla obsługi terenu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 70% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 2) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 30%,
  - 3) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0m,
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
  - 5) linia nowej zabudowy zgodna z linią zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego.

#### § 6

1. Tereny oznaczone symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU i 5PU** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **2PU** dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 2) miejsc postojowych dla obsługi terenu
3. Dla terenów wymienionych w ust. 2.ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 15%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 85% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własności nieruchomości.
4. Na terenie oznaczonym **2PU** zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska przez prowadzoną działalność produkcyjno-usługową, poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.

5. Na terenach oznaczonych symbolem **3PU** dopuszcza się realizację:
  - 1) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz utrzymanie istniejącego boiska sportowego,
  - 2) obiektów usługowych, w tym rozrywkowych, kulturalnych, handlowo-gastronomicznych,
  - 3) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - 4) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 5) ulic wewnętrznych i miejsc postojowych dla obsługi terenu.
6. Dla terenów wymienionych w ust. 5 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 30%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 70% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) wysokość zabudowy dostosowana do funkcji obiektów wymienionych w ust. 4 pkt 1 i 2,
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
  - 5) linia zabudowy do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu z zachowaniem minimalnej odległości od krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Na terenach oznaczonych symbolem **1PU, 4PU i 5PU** dopuszcza się realizację:
  - 1) nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - 2) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 3) ulic wewnętrznych i miejsc postojowych dla obsługi terenu
8. Dla terenów wymienionych w ust. 7 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 20%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 80% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) wysokość zabudowy na terenach 1PU, 4PU i 5PU dostosowana do funkcji obiektów lub nie więcej niż 12,0m,
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
  - 5) linia nowej zabudowy do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu z zachowaniem minimalnej odległości od krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Na terenach oznaczonych symbolem **PU** utrzymuje się istniejącą zieleń z możliwością korekty kształtowania, przebudowy i uzupełnień gatunków zgodnie z warunkami siedliskowymi.

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **PG/H** („Kościelniok”) przeznaczają się na składowanie odpadów pogórnictwa.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) piętrzenie składowania odpadów pogórnictwa zgodnie z przepisami odrębnymi do wysokości, którą ograniczają warunki techniczne składowania,
  - 2) docelowa rekultywacja i zagospodarowanie terenu składowania odpadów pogórnictwa dla kształtowania krajobrazu lokalnego oraz wykorzystania na cele rekreacyjne z udziałem zieleni urządzonej.

§ 8

1. Tereny oznaczone symbolem **1U i 2U** przeznaczają się pod zabudowę usługową użyteczności publicznej i usługi transportu.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **1U i 2U** dopuszcza się realizację:
  - 1) nowej zabudowy usługowej,
  - 2) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 3) ulic wewnętrznych i miejsc postojowych dla obsługi terenu
4. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 20%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 80% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) wysokość zabudowy, nie więcej niż 12,0m,
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
  - 5) linia nowej zabudowy do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu z zachowaniem minimalnej odległości od krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Tereny oznaczone symbolem **3U** przeznaczają się pod zabudowę usługową użyteczności publicznej i rzemiosła.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **3U** dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 2) miejsc postojowych dla obsługi terenu
6. Dla terenów wymienionych w ust. 4. ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 20%,

- 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 80% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własności nieruchomości.
7. Na terenie oznaczonym **3U** zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska przez prowadzoną działalność rzemieślniczą poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.
3. Tereny oznaczone symbolem **4U i 5U** przeznaczają się pod zabudowę usługową użyteczności publicznej.
9. Na terenach oznaczonych symbolem **4U i 5U** dopuszcza się realizację:
- 1) sieci oraz obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej,
  - 2) miejsca postojowe dla obsługi terenu
10. Dla terenów wymienionych w ust. 8 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 20%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 80% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własności nieruchomości.

#### § 9

1. Tereny oznaczone symbolem **UO** przeznaczają się pod zabudowę usługową oświaty.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **UO** dopuszcza się zabudowę usługową użyteczności publicznej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być niższa niż 25%,
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 75% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, boisk, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną,
  - 3) wysokość nowej zabudowy, nie więcej niż 12,0m
  - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach nieruchomości,
  - 5) linia nowej zabudowy do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu z zachowaniem minimalnej odległości od krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 10

1. Tereny oznaczone symbolem **UZ** przeznaczają się pod zabudowę usługową zdrowia.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **UZ** dopuszcza się zabudowę usługową użyteczności publicznej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia terenu czynna biologicznie nie może być mniejsza niż 40%.
  - 2) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 60% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów, itp., pokryte nawierzchnią utwardzoną.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **UZ** utrzymuje się istniejącą zieleń z możliwością korekty ukształtowania, przebudowy i uzupełnień gatunków zgodnie z warunkami siedliskowymi.

#### § 11

1. Tereny oznaczone symbolem **UK/ZC** przeznaczają się pod zabudowę usługową kultu religijnego oraz cmentarz.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie **UK/ZC** w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 12

1. Tereny oznaczone symbolem **ZD** przeznaczają się pod ogrody działkowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 13

1. Tereny oznaczone symbolem od **1ZL** do **5ZL** przeznaczają się pod lasy.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych,
  - 2) przebudowę oraz uzupełnienie gatunków zgodnie z warunkami siedliskowymi

#### § 14

1. Tereny rolnicze oznaczone symbolem od **1R** do **3R** i od **5R** do **12R** przeznaczają się na grunty rolne, łąki i pastwiska.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) zabudowy zagrodowej, dla właścicieli gospodarstw rolnych przeniesionych ze względu na szkody górnicze, zgodnie z ustaleniami § 4 ust 3 i § 29 niniejszej uchwały
  - 2) płyt do składowania obornika i zbiorników na gnojowicę w przypadku gdy spełnienie wymaganych przepisami odrębnymi min. odległość

od poszczególnych obiektów i urządzeń budowlanych uniemożliwia ich realizację na terenach oznaczonych symbolem MNU,

- 3) silosów rolniczych,
  - 4) stawów rybnych,
  - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 6) budowli, urządzeń i instalacji służących odprowadzaniu wody z obszarów podtopień i zalewisk,
  - 7) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - 8) zalesień, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 9) rekultywację w kierunku rolnym lub przebudowę na stawy rybne wód otwartych,
  - 10) remontu i rozbudowy istniejące systemu rowów melioracyjnych
  - 11) remontu i rozbudowy systemu drenażu na obszarze zdrenowanym, powyżej ciągu ulic: Zwycięstwa i Ligonja.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1. zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem wymienionej w ust. 2.
  4. Na terenach wymienionych w ust. 1. zakazuje się niszczenia i likwidacji istniejących obszarów zieleni wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.
  5. Tereny rolnicze oznaczone symbolami **4R** i **13R** przeznacza się na grunty rolne, łąki i pastwiska.
  6. Na terenach wymienionych w ust. 5 dopuszcza się realizację:
    - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - 2) budowli, urządzeń i instalacji służących odprowadzaniu wody z obszarów podtopień i zalewisk oraz składowiska odpadów pogórnictwa „Kościelniok”.
    - 3) ścieżek pieszych i rowerowych,
    - 4) zalesień, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - 5) zieleni izolacyjnej, w formie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, z przewagą zieleni zimozielonej dostosowanej do siedliska.
  7. Na terenach oznaczonych symbolem **4R** i **13R** zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem wymienionej w ust. 6.

#### § 15

1. Tereny oznaczone symbolem **RU** przeznacza się pod zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1. utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu, przepisami odrębnymi oraz ustaleniami par. 24 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

#### § 16

1. Tereny oznaczone symbolami od **1Ws** do **4Ws** przeznacza się pod powierzchniowe wody publiczne obejmujące rzekę Pszczynkę z przyległymi wałami przeciwpowodziowymi.
2. Ustala się, dla potrzeb modernizacji i nadbudowy obwałowań, prowadzenia robót związanych z utrzymaniem i konserwacją obwałowań oraz rzeki, strefę ochronną w odległości 5,0m od odpowietrznej stopy wału na odcinkach obwałowanych lub 5,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki, na pozostałych odcinkach obustronnie.
3. Tereny oznaczone symbolami od **5Ws** do **19Ws** przeznacza się pod wody otwarte oraz przyległe, istniejące urządzenia hydrotechniczne.
4. Dopuszcza się, na terenach powierzchniowych wód publicznych i wód otwartych **Ws** oraz przyległych realizację budowli, urządzeń i instalacji służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu oraz powierzchniowemu ujmowaniu wód do celów gospodarczych.
5. Dopuszcza się rekultywację w kierunku rolnym, terenów wód otwartych, oznaczonych symbolami **18Ws**, **19Ws** oraz **8Ws** i **9Ws** z następującymi warunkami:
  - 1) prowadzenie rekultywacji w granicach własności,
  - 2) zasypywanie zbiorników wodnych do poziomu powierzchni otaczających terenów.

#### § 17

Tereny oznaczone symbolami od **1Wp** do **5Wp** przeznacza się pod urządzenia wodne (przepompownie).

#### § 18

Tereny oznaczone symbolem **Wp/E** przeznacza się pod urządzenia wodne i elektroenergetyczne.

#### § 19

Tereny oznaczone symbolem **K** przeznacza się pod oczyszczalnię ścieków.

#### § 20

Tereny oznaczone symbolami od **1Kp** do **8Kp** przeznacza się pod urządzenia infrastruktury technicznej odprowadzenia ścieków.

#### § 21

Tereny oznaczone symbolem **G** przeznacza się pod stację redukcyjno-pomiarową gazu.

#### § 22

1. Tereny oznaczone symbolami **1KP i 2KP** przeznacza się pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów przeznaczonych dla obsługi terenów zabudowy usługowej kultu religijnego oraz terenu cmentarza
2. Tereny oznaczone symbolem **3KP** przeznacza się pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów przeznaczonych dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

#### Rozdział 4

##### Zasady ochrony środowiska

###### § 23

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  - 1) obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez istniejące, przebudowane i nowo zbudowane obiekty budowlane,
  - 2) obowiązek stosowania systemów grzewczych, o niskoemisyjnych technikach spalania paliw,
  - 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska przez prowadzoną działalność gospodarczą poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny,
  - 4) obowiązek stosowania na terenach parkingów i placów o powierzchni powyżej 0,1 ha, szczelnych nawierzchni i urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
  - 5) obowiązek utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i zakrzewień z możliwością przebudowy i uzupełnień gatunków zgodnie z warunkami siedliskowymi,
  - 6) zakaz niszczenia terenów zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w obszarach terenów rolniczych,
  - 7) zakaz odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
  - 8) zakaz lokalizowania na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich naczep, za wyjątkiem:
    - a) autobusów wycieczkowych,
    - b) terenu **2U** i terenu pomiędzy ul. Śląską a terenem **2U**,
  - 9) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
2. Dla ochrony wód podziemnych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć dla których raport wykaże oddziaływania w zakresie zanieczysz-

- czania wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) zakaz odprowadzania ieczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ieczyszczonych ścieków do gruntu,
- 3) zakaz gromadzenia, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- 4) ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
- 5) dopuszczenie odprowadzania ścieków do oczyszczalni indywidualnych, grupowych lub szczelnych osadników z zapewnioną możliwością wywozu do momentu realizacji systemów kanalizacji,
- 6) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z ulic i miejsc postojowych do kanalizacji po uprzednim podczyszczeniu.

#### Rozdział 5

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

###### § 24

1. Wyznacza się strefę „**A-1**” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Michała Archanioła wraz z plebanią, wpisanych do rejestru zabytków i budynkami gospodarczymi. Granicę strefy „**A-1**” oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W obrębie strefy „**A-1**” ochrony konserwatorskiej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, ustala się:
  - 1) konserwację zabytkowej architektury,
  - 2) zachowanie i modernizację zabytkowych obiektów w obrębie założenia kościelnego,
  - 3) zachowanie historycznego rozplanowania i charakteru zabudowy wraz z cmentarzem,
  - 4) ochronę zabytkowych nagrobków,
  - 5) zachowanie i konserwację kamiennych krzyży przed kościołem oraz na terenie cmentarza,
  - 6) ochronę zieleni w układzie kompozycyjnym i starodrzewia oraz zieleni występującej na cmentarzu,
  - 7) pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach wszelkich działań inwestycyjnych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków.
3. Wyznacza się strefę „**A-2**” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren dawnego dworu przy ul. Ligonii wraz z parkiem i stawem. Granicę strefy „**A-2**” oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. W obrębie strefy „**A-2**” ochrony konserwatorskiej,

ustala się:

- 1) zachowanie historycznego rozplanowania i charakteru zabudowy,
  - 2) restaurację i modernizację techniczną obiektów z dostosowaniem ewentualnej współczesnej funkcji do wartości zabytkowych,
  - 3) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie zielenią urządzoną do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy,
  - 4) zachowanie i ochronę starodrzewia w parku
5. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren dawnego folwarku przy ul. Ligonia. Granicę strefy „B” oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
6. W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, ustala się:
- 1) zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy w formie czworoboku i kształtu brył budynków,
  - 2) restaurację i modernizację techniczną obiektów z dostosowaniem ewentualnej współczesnej funkcji do wartości zabytkowych,
  - 3) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie zielenią urządzoną do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy,
  - 4) zachowanie terenu na południe od folwarku jako łąk lub pól uprawnych,
7. Wyznacza się strefę „E” ochrony konserwatorskiej, obejmującą tereny na południowy zachód i południowy wschód od kościoła parafialnego p.w. św. Michała Archaniola. Granicę strefy „E” oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
8. W obrębie strefy „E” przy zabezpieczeniu właściwego eksponowania kościoła parafialnego p.w. św. Michała Archaniola, ustala się ochronę ekspozycji kościoła poprzez utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania strefy.
9. Obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków zaznaczonych na rysunku planu:
- 1) nr 444/65 – kościół parafialny pod wezwaniem św. Michała Archaniola,
  - 2) nr 446/65 – plebania przy kościele parafialnym pod wezwaniem św. Michała Archaniola,
  - 3) nr B319/79 – kamienny krzyż przy ul. Ligonia
10. Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.
11. Otacza się ochroną i zachowuje oraz dopuszcza się konserwację następujących obiektów, krzyży i kapliczek przydrożnych będących świadectwem

kultury materialnej, typowych dla regionu, proponowanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) kaplica kubaturowa św. Jana Nepomucena naprzeciw kościoła przy ul. Zwycięstwa,
  - 2) kaplica słupowa ul. Ligonia 23,
  - 3) kamienny Krzyż Męki Pańskiej przy ul. Zwycięstwa przed budynkiem nr 36,
  - 4) 2 kamienne Krzyże Męki Pańskiej na cmentarzu parafialnym przy ul. Partyzantów,
  - 5) kaplica słupowa ul. Szkolna przed budynkiem nr 2,
  - 6) kamienny Krzyż Męki Pańskiej przy ul. Szkolnej, naprzeciw budynku nr 2,
  - 7) kamienny Krzyż Męki Pańskiej przy ul. Szkolnej, naprzeciw budynku nr 38,
  - 8) kamienny Krzyż Męki Pańskiej przy ul. Szkolnej, przed budynkiem nr 37,
  - 9) kamienny Krzyż Męki Pańskiej przy ul. Szkolnej, przed budynkiem nr 25,
  - 10) zabudowania dawnego dworu przy ul. Ligonia,
  - 11) zabudowania folwarku przy ul. Ligonia (były PGR).
12. Ustala się obowiązek opiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działań dotyczących obiektów chronionych zapisami planu.

## § 25

W przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych należy powiadomić Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

## Rozdział 6

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów  
ub obiektów podlegających ochronie,  
ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,  
w tym terenów górniczych, a także narażonych  
na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych  
osuwaniem się mas ziemnych**

## § 26

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej oraz w granicach dwóch obszarów i terenów górniczych „Krzyżowice III” eksploatowanego przez JSWSA – KWK „Pniówek” i „Szeroka I” eksploatowanego przez JSWS. A. – KWK „Borynia”.
2. Teren jest obecnie i będzie w przyszłości poddany wpływowi eksploatacji górniczej o charakterze ciągłym (niecki obniżeniowe) i sporadycznie o charakterze nieciągłym (progi terenowe do 0,5m)

3. Ustala się obowiązek uwzględniania, prognozowanych przez przedsiębiorcę górniczego wpływów eksploatacji górniczej na powierzchnię terenu, w projektach budowlanych realizowanych obiektów.
4. Szczegółowe informacje odnośnie czynników geologiczno-górniczych, które powinno się uwzględnić w projektach budowlanych należy uzyskać u wymienionych w ust. 1 przedsiębiorcach górniczych lub we właściwym okręgowym urzędzie górniczym.

#### § 27

Na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się realizację budowli, urządzeń i instalacji służących odprowadzaniu wody z obszarów odstopień i zalewisk,
- 2) kolizje dróg i sieci infrastruktury technicznej z obwałowaniami rzeki Pszczyńki oraz oddzielnie z rzeką Pszczyńką należy uzgodnić odpowiednio według właściwości z administratorami,
- 3) wszelkie kolizje z urządzeniami melioracji szczegółowej tj. rowami oraz obszarami zdrenowanymi, należy uzgodnić z właściwymi służbami Urzędu Gminy w Pawłowicach.

#### § 28

Na obszarze objętym planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na zagrożenia osuwaniem mas ziemnych, ponieważ w obszarze objętym planem zagrożenie nie występuje.

### Rozdział 7

#### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 29

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości
2. Na obszarze objętym planem utrzymuje się istniejące, dokonane podziały na działki budowlane.
3. Zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielanie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do ulicy.
4. Zakazuje się ustanawiania służebności drogowej powyżej drugiej linii zabudowy.
5. W przeprowadzonych podziałach należy uwzględnić wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne i wewnętrzne (**KDW**).
6. Zespół działek obsługiwany ulicą dojazdową lub wewnętrzną o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania, o wielkości zgodnej z przepisami odrębnymi.

7. Parametry działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami i zabudowy usługowej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej oraz dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 1-4

### Rozdział 8

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

#### § 30

1. Teren w ciągu ul. Śląskiej oznaczony symbolem **KZ1/2** przeznaczona się na ulicę zbiorczą, powiatową, o następujących parametrach:
  - 1) ulica jednojezdniowa, o dwóch pasach ruchu,
  - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 20,0m,
  - 3) szerokość jezdni – min.6,0m,
  - 4) obustronny chodnik.
2. Tereny w ciągu ulic: Zwycięstwa, Ligonia i Orlej, oznaczone symbolem **KZ1/2** przeznaczona się na ulice zbiorcze, o następujących parametrach:
  - 1) ulice jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu:
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
  - 3) szerokość jezdni min.6,0m,
  - 4) jednostronny chodnik.

#### § 31

1. Tereny w ciągu ulic: Szkolnej, Korfanteo, Kościuszki i Partyzantów, oznaczone symbolem **KD1/2** przeznaczona się na ulice dojazdowe, o następujących parametrach:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.
  - 2) szerokość jezdni min. 5,0m,
  - 3) jednostronny chodnik,
  - 4) w terenach zwartej zabudowy dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.
2. Wyznacza się nowe ulice dojazdowe oznaczone symbolem **KD1/2** o następujących parametrach:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m.
  - 2) szerokość jezdni min. 5,0m,
  - 3) jednostronny chodnik,

#### § 32

1. Tereny oznaczone symbolem **KDW** przeznaczona się na ulice wewnętrzne dojazdowe pieszo -jezdne o szerokości min. 6,0m w liniach rozgraniczających.
2. Teren oznaczony symbolem **KCP** przeznaczona się na kładkę pieszo-rowerową nad rzeką Pszczyńką. Szczegółowe rozwiązania techniczne kładki powinny być podejmowane w fazie projektowania technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33

1. Wyznacza się gminną ścieżkę rowerową o charakterze rowerowej trasy dojazdowej, lokalnej o szerokości 3,0m, samodzielnie wydzieloną wzdłuż drogi powiatowej, w ciągu ulicy Śląskiej.

1. Utrzymuje się istniejące i wyznacza nowe odcinki ścieżek rowerowych, zaznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ścieżki rowerowe powinny mieć szerokość min 2,0m i mieć nawierzchnię utwardzoną. Szczegółowe rozwiązania techniczne dla ścieżek winny być podejmowane w fazie projektowania technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) utrzymuje się trasy istniejących napowietrznych linii zasilających 110kV,

2) utrzymuje się lokalizację sieci i urządzeń istniejącego systemu elektroenergetycznego, słupowych stacji transformatorowych 21/0,4 kV oraz napowietrznych linii zasilających średniego i niskiego napięcia,

3) ustala się zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć,

4) dopuszcza się wymianę transformatorów w istniejących stacjach 21/0,4kV na jednostki o większej mocy,

5) ustala się rozbudowę systemu sieci średniego i niskiego napięcia o nowe stacje transformatorowe i linie zasilające 21 kV i 1 kV w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy na nowych terenach mieszkaniowo-usługowych,

6) dopuszcza się prowadzenie linii zasilających 20kV i 1kV wzdłuż granic nieruchomości oraz w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic i ciągów pieszych,

7) dopuszcza się korektę przebiegu tras projektowanych linii zasilających 21 kV oraz uszczegółowienie lokalizacji, ilości i typu projektowanych stacji transformatorowych i linii zasilających, w projektach budowlanych, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych planem, w dostosowaniu do rzeczywistego zapotrzebowania mocy odbiorców i charakteru zabudowy, w oparciu o analizę techniczno-ekonomiczną.

2. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zapewnienie obsługi abonenckiej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń teletech-

nicznych,

2) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę odprowadzenia ścieków:

1) zaopatrzenie w wodę z rozbudowywanej i modernizowanej sieci gminnych wodociągów,

2) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę pozostaje wodociąg w ul. Ligonía o średnicy  $\varnothing$  150 mm oraz wodociąg w ul. Zwycięstwa  $\varnothing$  100 mm,

3) zabezpieczenie zaopatrzenia w wodę na cele socjalno-produkcyjne oraz przeciwpożarowe,

4) odbiornikiem ścieków komunalnych pozostaje modernizowana oczyszczalnia ścieków przy ul. Orlej,

5) odprowadzenie ścieków komunalnych do rozbudowywanej kanalizacji sanitarnej gminy,

6) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich okresowego opróżniania lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, stosownie do przepisów odrębnych,

7) ustala się doprowadzenie ścieków poprodukcyjnych przed wprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego gminy do parametrów ścieków socjalno-bytowych, w własnych urządzeniach podczyszczających,

8) zabrania się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych odpadów i ścieków z hodowli zwierząt a w szczególności gnojówki, gnojowicy, obornika i ścieków z kiszonek,

9) ustala się oczyszczenie przed wprowadzeniem do odbiornika, wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej odprowadzane do odbiornika z powierzchni szczelnej terenów składowych, baz transportowych, dróg powiatowych i gminnych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,10 ha.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć rozdzielcza gazu średnioprężnego,

2) ustala się rozbudowę sieci gazowej po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

5. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) składowanie odpadów komunalnych z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej przejściowo w odpowiednich pojemnikach, następnie wywożone ich na składowisko odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki,

2) selektywne gromadzenie odpadów z działal-

ności usługowej, w zależności od rodzaju, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach oraz ich odbiór przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,

- 3) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych.

#### § 35

1. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów.
2. Dopuszcza się, aby nowoprojektowane i zmieniające trasę istniejące sieci infrastruktury były prowadzone w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic.

### Rozdział 9

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### § 36

Dla wszystkich terenów wyznaczonych planem stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%, słownie: zero procent.

### Rozdział 10

#### Ustalenia końcowe

#### § 37

Do czasu wydania pozwoleń na budowę poszczególnych obiektów, na terenach objętych planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów.

#### § 38

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowice.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**mgr Franciszek Dziendziel**