# Uchwała Nr XXIV/252/2009

**Rady Gminy Pietrowice Wielkie**

**z dnia 23 kwietnia 2009 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Żerdziny 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/36/2002 z dnia 30 grudnia 2002 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Żerdziny w granicach administracyjnych 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**

**uchwala:**

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla sołectwa Żerdziny w granicach administracyjnych.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie 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 wsi Żerdziny w granicach administracyjnych - skala 1 : 1000,

### § 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 skalach 1 : 1000,
   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 nieruchomość 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.
   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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m$^2$,

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.

**§ 3**
**Przedmiot planu**

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
    1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające 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 obiekty podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
    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 poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
    5) strefa techniczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych
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, urządzanie 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 UO.
    7) Na obszarze objętym planem tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się.
    8) Na obszarze objętym planem tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się.
2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem.
    1) Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
    2) Na terenach nowego zainwestowania ustala się minimalna odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic:
        a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G) – 12m,
        b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8m,
        c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 6m,
        d) pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP - 5m.
    3) 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 odrębnymi
    4) Dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m 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, U/MN, MR, RM/MN, RM/MNU.
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 2,0m, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
3) Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń dla terenów o których mowa w §10 ust. 10 pkt 2.

**§ 6**
**Ogólne zasady kształtowanie przestrzeni publicznej**

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:
   1) tereny usług publicznych, sakralnych, oświaty,
   2) tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej,
   3) 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, w przypadku gdy ustalenia planu nie stanowią inaczej,

**§ 7**
**Ogólne zasady ochrony środowiska**

1. Na terenie objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U/AG1, U/AG2 ustala się zakaz realizacji w granicach działek przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
3. Jako tereny podlegające ochronie przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
   1) MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) MNU, U/MN – jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   3) RM/MNU, RM/MN – jako tereny zabudowy zagrodowej,
4. Na terenie objętym planem ustala się bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych 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 ma terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
7. Na terenie objętym planem przy realizacji nowych inwestycji ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z gruntów wyłączanych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

1. Na obszarze wsi Żerdziny nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
2. Na obszarze wsi Żerdziny nie ma stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne wg załącznika graficznego:
   1) Obszar AZP 102-39, nr stanowiska na obszarze - 11, nr stanowiska w miejscowości - 3; Paleolit górny, przemysł klaktoński.
   2) Obszar AZP 101-39, nr stanowiska na obszarze - 111, nr stanowiska w miejscowości - 1; Okres wpływów rzymskich, kultura przeworska, stanowisko archeologiczne bez ustalonej lokalizacji;
   3) Obszar AZP 101-39, nr stanowiska na obszarze - 112, nr stanowiska w miejscowości - 2; II okres epoki brązu, przedłużycka kultura, stanowisko archeologiczne bez ustalonej lokalizacji;
4. Obejmuje się strefą ochrony archeologicznej wszystkie stanowiska archeologiczne.
   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 wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.
5. 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 reliktów 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.
6. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek szkoły przy ul. Szkolnej 1 w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wg załącznika graficznego.
7. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące formy architektonicznej szkoły, układu, formy i pokrycia dachu, formy elewacji i formy stolarki okiennej i drzwiowej wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
8. Nowa zabudowa lokalizowana w sąsiedztwie w/w obiektu powinna swym charakterem nawiązywać do zabudowy historycznej.
9. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty sakralne ujęte w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg załącznika graficznego:
   1) Kapliczka kubaturowa przy ul. Powstańców Śląskich 30 z XIX wieku,
   2) Kapliczka kubaturowa przy ul. Ogrodowej 4 z 1883 roku,
   3) Krzyż kamienny z napisem „Jezu ufam Tobie" na skrzyżowaniu ul. Powstańców Śląskich z ul. Szkolną z 1907 roku 1860- 1962-2003,
   4) Krzyż przy ul. Szkolnej 2,
   5) Krzyż przy ul. Powstańców i Ogrodowej chronić z zadrzewieniem - wierzbą.

10. Wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach sakralnych wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
11. 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 bilbordów o dużych gabarytach na terenie strefy ochrony konserwatorskiej w zwartych ciągach ulicznych gdzie mogą negatywnie wpływać na perspektywę zabytkowej zabudowy.
12. W przypadku obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy planu, znaki informacyjne o małych gabarytach, tj. nazwy sklepów, firm, szyldy, neony, znaki firmowe, tabliczki informacyjne powinny być montowane jedynie w pasie przyziemia do linii gzymsu i obejmować tylko te firmy, które prowadzą działalność w danych budynkach.
13. 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.
14. 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 nieruchomych 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.

**§ 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 50m$^2$ powierzchni użytkowej,
    5) obiekty handlowe i gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na każde 25m$^2$ 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 25m$^2$ 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 szczególnymi, 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 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 szczególnymi, 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 bytowych i komunalnych 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 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.
   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 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.
   5) Ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z gminnymi planami gospodarki odpadami oraz przepisami szczególnymi,
   6) 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 rozprowadzenie ciepła poprzez sieci ciepłownicze.
   4) Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii ciepłowniczych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami AG i U.
   5) Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
   6) 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 Owsiszcze poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu.
   2) Ustala się strefy techniczne ograniczonej zabudowy dla gazociągów wysokiego ciśnienia relacji:
      a) Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3,
      b) odgałęzienie od gazociągu do SRP Pietrowice Wielkie DN 100 PN 4.0 MPa, zgodnie z pkt 7.3,
      c) Obrowiec - Racibórz DN 250 PN 4.0 MPa - nieczynny gazociąg,

3) 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 6m (po 3m 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
4) Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi wymienionymi w pkt 2, podlega warunkom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych.
5) Budowa rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia oraz w oparciu o kryteria ekonomicznej opłacalności zadania.
6) 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) 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 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.
   6) 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.
   7) Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej strefy techniczne:
      a) wzdłuż linii napowietrznej 110 kV - po 15m od osi linii,
      b) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV- po 8m od osi linii,
      c) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - po 3m od osi linii,
      d) dla stacji transformatorowych - 5x5m
   8) 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 300m 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 szczególnymi.
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 6m, łączących nowe działki z drogami publicznymi.
2. Ustala się w zakresie parametrów wielkościowych działek budowlanych na terenie objętym planem ;
   1) minimalne wielkości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 800m$^2$,
      b) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 500m$^2$,
      c) w zabudowie oznaczonej symbolem RM - 1000m$^2$,
      d) w zabudowie oznaczonej symbolem U/AG - 1000m$^2$,
   2) minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy) przy wykonywaniu

nowych podziałów:
a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - wolnostojącej - 20m,
b) w zabudowie oznaczonej symbolem MN - bliźniaczej - 15m,
c) w zabudowie oznaczonej symbolem RM - zagrodowej - 20m,

3) jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w p.pkt. 1) i 2).

**Rozdział 2**
**Przepisy szczegółowe**
**§ 12**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **MN1** do **MN8** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi wbudowane w parterze budynku mieszkalnego,
      b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      c) zieleń urządzoną,
      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 – 0,6,
      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 - 9m,
      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 maksymalną 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 – 40%.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **MNU1** do **MNU5** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej w zabudowie jednorodzinnej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      b) zieleń urządzoną,
      c) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
      a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
      b) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9m,
      c) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach od 30° do 50°,
      d) ustala się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w budynku mieszkalnym, utrzymanie dotychczasowej formy dachu, kąta nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
      e) dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkalno-usługowych, mieszkalnych, lub usługowych, oraz zabudowę garażową i gospodarczą, a także obiekty i urządzenia produkcyjno-magazynowe, produkcyjne, magazynowe,
      f) ustal się dla nowych obiektów produkcyjno-magazynowych, produkcyjnych, magazynowych kąt nachylenia połaci dachowych do 40°,
      g) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń betonowych,
      h) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      i) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM/MN1** do **RM/MN4** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      b) zieleń urządzoną,
      c) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:
      a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9.
      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 - 12m,
      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 maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej, inwentarskiej i gospodarczej - 1,
      h) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      i) 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 – 0,6,
      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 - 9m,
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 maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej - 1,
h) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM/MNU1** do **RM/MNU8** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy zagrodowo – mieszkaniowo - usługowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi wbudowane w parterze budynku mieszkalnego,
      b) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      c) zieleń urządzoną,
      d) urządzenia towarzyszące.
   2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek zagrodowych:
      a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9
      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 - 12m,
      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 maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej, inwentarskiej i gospodarczej - 1,
      h) dopuszcza się w zabudowie garażowej, inwentarskiej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      i) 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 – 0,7,
      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 - 9m,
      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 maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej - 1,
      h) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      i) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN** o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
      a) usługi publiczne, komercyjne,
      b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
      c) zieleń urządzona,
      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 - 0,8
      b) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
      c) dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkaniowo-usługowych, mieszkalnych lub usługowych oraz zabudowę garażową i gospodarczą,
      d) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej lub usługowej - 12m,
      e) ustala się, dla nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej kąt nachylenia połaci dachowych od $30^{O}$ do $50^{O}$,
      f) ustala się, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i innych robotach budowlanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji i dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym kąta nachylenia i ilości połaci dachowych,
      g) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej,
      h) ustala się maksymalną ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej - 1,
      i) dopuszcza się w zabudowie garażowej i gospodarczej dachy płaskie lub wielospadowe,
      j) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy zagrodowej.
   1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

a) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej,
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 - 0,9
b) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 12m,
c) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację budynków gospodarczych, w tym garaży i wiat,
d) ustala się dla nowej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30°- 50°,
e) w przypadku modernizacji i rozbudowy budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych, dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn,
f) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS** o przeznaczeniu podstawowym – teren usług sakralnych.
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 dopuszczalne są funkcje uzupełniające:
a) zieleń urządzoną,
b) obiekty małej architektury,
c) urządzenia towarzyszące.
3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się pełne formy grodzenia terenu.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/UI** o przeznaczeniu podstawowym – teren usług i usług innych.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) zieleń urządzoną,
b) obiekty małej architektury,
c) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
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 – 10 %,
e) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **U/AG1** do **U/AG2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej.
1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
a) lokale mieszkalne wbudowane dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) zieleń urządzoną,
c) obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące.
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0
b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zaplecza parkingowego i garażowego,
c) dopuszcza się lokalizację stacji paliw wraz z niezbędnym zapleczem,
d) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych,
e) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12m,
f) dopuszcza się możliwość rozbudowy, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków,
g) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
h) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzenia działek, o maksymalnej wysokości 2m,
i) dopuszcza się sytuowanie w obrębie działki elementów reklamowych, zgodnie z przepisami szczególnymi
j) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
k) ustala się obowiązek zagospodarowania próchniczej warstwy gleby,

10. 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) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) obiekty małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) urządzenia towarzyszące..
2) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu,
b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9,
c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy,
d) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 12m,
e) ustala się dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach do 50°, w tym dachy płaskie,
f) 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,

g) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni urządzonej.
    1) Dla terenu przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) obiekty małej architektury,
        b) urządzenia towarzyszące,
    2) Zasady oraz standardy zagospodarowania terenu:
        a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejącej wartości środowiska przyrodniczego,
        b) dopuszcza się usuwanie drzew lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu w sposób nie szkodzący istniejącym drzewom,

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **R1** do **R13** o przeznaczeniu podstawowym – tereny rolnicze.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
        b) dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 400m od terenów zainwestowanych wsi, lokalizację masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
        c) prowadzenie i utwardzanie dróg transportu rolnego,
        d) lokalizację obiektów budowlanych służących do produkcji i obsługi rolnictwa,
        e) lokalizacje obiektów małej architektury,
        f) wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
        g) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych wyłącznie w granicach dróg transportu rolnego,
    2) Zabrania się:
        a) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienionych w pkt. 1.
    3) Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
        a) wysokość nowej zabudowy służącej do produkcji i obsługi rolnictwa nie może przekroczyć 10 m,
        b) nie ustala się formy dachów dla nowej zabudowy służącej do produkcji i obsługi rolnictwa.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KD(G)1** do **KD(G)2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg głównych – droga wojewódzka DW 916
    1) Na rysunku planu ustalono granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego, w których obowiązują zakazy wynikające z przepisów szczególnych.
    2) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 25m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających,
        b) korekty łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
        c) lokalizację w liniach rozgraniczających:
            - na terenach zabudowanych obustronnych, izolowanych od ruchu samochodowego, chodników o minimalnej szerokości 1,5m,
            - obustronnych szpalerów zieleni wysokiej typu izolacyjnego,
            - stref środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w liniach rozgraniczających drogi,
            - wydzielonych, izolowanych od ruchu samochodowego, ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5m, lub pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2m,
            - obiektów małej architektury,
            - sieci infrastruktury technicznej tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi.
    2) Zabrania się:
        a) wprowadzania nowych bezpośrednich wjazdów na drogę główną, 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.
    3) Powiązanie z drogą KD(L) poprzez skrzyżowanie skanalizowane.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KD(L)1** do **KD(L)3** o przeznaczeniu podstawowym – tereny drogi lokalnej - drogi powiatowe i gminne.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających
        b) lokalizację w liniach rozgraniczających na terenach zabudowanych chodników o minimalnej szerokości 1,5m,
        c) lokalizację w liniach rozgraniczających:
            - wydzielonych ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5m, lub ścieżek pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2m,
            - zieleni oraz elementów małej architektury,
            - stanowisk postojowych,
        d) izolację ruchu pieszego i rowerowego od ruchu pojazdów samochodowych.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD(D)** o przeznaczeniu podstawowym – teren drogi dojazdowej - droga gminna.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10m, w uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu,
        b) lokalizację:
            - na terenach zabudowanych chodników o minimalnej szerokości 1,5m,

- ścieżek rowerowych,
- obiektów małej architektury,
- sieci infrastruktury technicznej.
- miejsc postojowych.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDP1** do **KDP4** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg pieszo-jezdnych.
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
        a) urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
        b) obiekty małej architektury.
    2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
        a) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,,
        b) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 6m
        c) ustala się, w przypadku wydzielenia ruchu pieszego, lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5m.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **KR1** do **KR19** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg transportu rolnego
    1) Dla terenów przeznaczenia podstawowego dopuszcza się urządzenia towarzyszące służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
    2) Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu: ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5m.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** 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) ustala ażurowe formy grodzenia działek o maksymalnej wysokości - 2m.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od **WS1** do **WS2** 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 - 3m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 1.

## Rozdział 3
## Przepisy końcowe

### § 13

Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:
1) tereny dróg publicznych KD(G), KD(L), KD(D), KDP,
2) tereny infrastruktury technicznej E,
3) tereny wód śródlądowych WS.

### § 14

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%:

### § 15

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

### § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pietrowice Wielkie.

### § 17

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

*Przewodniczący Rady Gminy w Pietrowicach Wielkich.*