



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 13 lutego 2020 r.

Poz. 1443

## **UCHWAŁA NR XIV.225.2020 RADY GMINY OŻAROWICE**

z dnia 5 lutego 2020 r.

### **w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice - Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815, Dz. U. z 2020 r. poz. 1571), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)<sup>1)</sup> oraz w związku z uchwałą nr XXVII/315/2017 Rady Gminy Ożarowice z dnia 30 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice oraz w oparciu o uchwałę Nr XL/546/2010 Rady Gminy Ożarowice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji,

#### **Rada Gminy Ożarowice**

**stwierdza, iż zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I nie narusza obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice, uchwalonego uchwałą nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarowice z dnia 28 grudnia 2016 r. i uchwała co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice Etap I, zwana w dalszej części uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I lub planem, obejmuje obszary w granicach określonych uchwałą nr XXVII/315/2017 Rady Gminy Ożarowice z dnia 30 marca 2017 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiącego załączniki nr 1a i 1b do uchwały oraz zawierającego wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarowice (na każdym z załączników).

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815)

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarówice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarówice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej.

§ 2. 1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
  - a) granice obszarów objętych planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, numerem):
    - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
    - **KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
    - **KDD** – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych – powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – powierzchnię poziomą wewnętrzną  $H=345,8$  m n.p.m.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia pełnią funkcję informacyjną:

- 1) przewody elektroenergetyczne (linie napowietrzne niskiego napięcia nN, będące elementem sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej);
- 2) przewody gazownicze (średniego ciśnienia);
- 3) przewody wodociągowe.

4. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ożarówice;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 5) **terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 6) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:
  - a) komunikację wewnętrzną (w szczególności: drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi, place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze), miejsca przeznaczone do parkowania,
  - b) zieleni urządzonej, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjną,
  - c) budowle terenowe, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne,
  - d) sieci infrastruktury technicznej, w tym, w przypadku drogi, sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
  - e) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej;
- 7) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień wejścia w życie niniejszego planu, zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego i rolniczego, stacji paliw, baz samochodowych, baz sprzętu budowlanego, lakierni, zakładów stolarskich, usług związanych z otwartym składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych, części maszyn oraz pojazdów;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
- 11) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 12) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – należy przez to rozumieć zespół połączonych wzajemnie przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania (stacji elektroenergetycznych oraz rozdzielni przeznaczonych do dostarczania energii elektrycznej), która jest własnością Operatora Systemu Dystrybucyjnego;
- 13) **rzemiośle wytwórczym** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, mały zakład produkcyjny prowadzony przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby, stanowiące już efekt finalny;
- 14) **usługach profesjonalnych** – należy przez to rozumieć świadczenie usług, w tym regulowanych ustawowo, dla których podstawą świadczenia są nabyte umiejętności;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność o minimum 30% składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniej niż 3 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcję całorocznej osłony wizualnej i akustycznej;

- 16) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, mini golf, park linowy, park trampolin, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych, skate – parki, plaże, miejsca do grillowania z wiatami, boiska, korty tenisowe, tężnie;
- 17) **systemach elewacyjnych w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła).

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## **Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji gabaryty obiektów**

§ 4. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco, przynależne zagospodarowanie terenu.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i oznacza symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa (nieuciążliwa), w tym zabudowa rzemiosła usługowego lub wytwórczego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, garaże,
  - b) urządzenia terenowe sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem dla zabudowy usługowej nie mniej niż 20%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na działkach, na których usytuowana jest istniejąca zabudowa, nie więcej niż 70%,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 14,
  - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - g) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz i,
  - h) wysokość budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
  - i) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 9,00 m,

j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o uskołu połaci pod kątem prostym), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich oraz z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale od 15° do 30°,

k) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L – lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z § 13.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 13.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych**

§ 8. 1. Dla obszarów objętych planem ustala się:

1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b):

- na terenach oznaczonych symbolami **1 MNU**, **2 MNU** w odległości 8,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy L – lokalna, oznaczonej symbolem **1 KDD**,
- na terenach oznaczonych symbolami **1 MNU**, **2 MNU** w odległości 6,00 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **1 KDD**,
- na terenie oznaczonym symbolem **3 MNU**, w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej teren od strony zachodniej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a, nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
- balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych;

2) pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych symbolami **1 KDL**, **1 KDD**, oraz linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem **3 MNU** od strony zachodniej, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

3. Dopuszcza się, w budynkach, kondygnację podziemną.

4. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej;

- 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – cegły czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;
- 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);
- 4) dopuszcza się stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) zakaz zbierania odpadów lub ich przetwarzania;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się utwardzanie placów miejsc do parkowania oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 15,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem:
  - a) ustaleń planu w zakresie wysokości budynków dla terenów oznaczonych symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU**,
  - b) ustaleń planu, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 7.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 10.** 1. Obszary objęte planem przynależą do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 111 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 3.

2. W obszarach objętych planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

3. W obszarach objętych planem nie występują tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.

4. Obszary objęte planem położone są w obrębie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – w całości w ramach powierzchni poziomej wewnętrznej  $H=345,8$  m n.p.m, uwzględnionej na rysunku planu.

5. Dla terenów położonych w ramach powierzchni poziomej wewnętrznej  $H=345,8$  m n.p.m, o której mowa w ust. 4, mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo lotnicze.

6. Obszary objęte planem położone są poza zasięgiem powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 11.** 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, atrialnej, nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^\circ \div 135^\circ$ ;

- 2) powierzchnie działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 3) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 4) powierzchnię działki, dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 145°.

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. W obszarach objętych planem ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

2. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

3. Naruszenie istniejących urządzeń melioracji (drenażu) wymaga przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych, z dopuszczeniem ich przełożenia lub zarurowania.

### **Rozdział 10.**

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

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, w obszarze objętym planem, poprzez komunikację wewnętrzną powiązaną z drogą publiczną klasy D – dojazdowa oznaczoną symbolem **1 KDD**, drogą publiczną klasy L – lokalna oznaczoną symbolem **1 KDL**.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **3 MNU**, w obszarze objętym planem, poprzez komunikację wewnętrzną powiązaną z ul. Wolności (przylegającą do obszaru objętego planem).

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy L – lokalna, oznaczonej symbolem **1 KDL** – w przedziale od 4,80 m do 7,20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **1 KDD** – 15,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 4, 5:

| L.p.                                | Rodzaj usługi; produkcja   | Jednostka odniesienia.               | Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.                                     |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| <b>Usługi publiczne.</b>            |  |                                      |   |
| 1.                                  | Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie                         | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej    | nie mniej niż 4   |
| <b>Biura, usługi.</b>               |  |                                      |   |
| 2.                                  | Usługi profesjonalne   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej    | nie mniej niż 4   |
| <b>Handel, gastronomia, hotele.</b> |  |                                      |   |
| 3.                                  | Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>  | 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej | nie mniej niż 2   |
| 4.                                  | Usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby | 10 miejsc konsumpcyjnych             | nie mniej niż 3   |
| 5.                                  | Hotele, motele,  | 10 łóżek                             | nie mniej niż 4<br>nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi |

| <b>Sport i rekreacja.</b>      |  |   |                 |
|--------------------------------|--|---|-----------------|
| 6.                             | Terenowe urządzenia sportu i rekreacji | 100 m <sup>2</sup> powierzchni lub 15 użytkowników jednocześnie | nie mniej niż 3 |
| <b>Rzemiosło nieuciążliwe.</b> |  |   |                 |
| 7.                             | Rzemiosło (usługowe, wytwórcze)        | 10 zatrudnionych  | nie mniej niż 2 |

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.

3. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy, ustala się 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

4. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

5. Na terenach oznaczonych symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** (w sytuacji realizacji zabudowy usługowej) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 15. 1.** Dla obszarów objętych planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach: zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 lit. b;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej, w szczególności układ sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 4) zaopatrzenie w gaz na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
  - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
- 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:
  - a) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,



- b) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem;
- 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

2. W obszarach objętych planem dopuszcza się budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej na zasadach:

- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
- 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 16. Dla obszarów objętych planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

### **Przepisy końcowe**

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ożarówice.

§ 18. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Ożarówice.

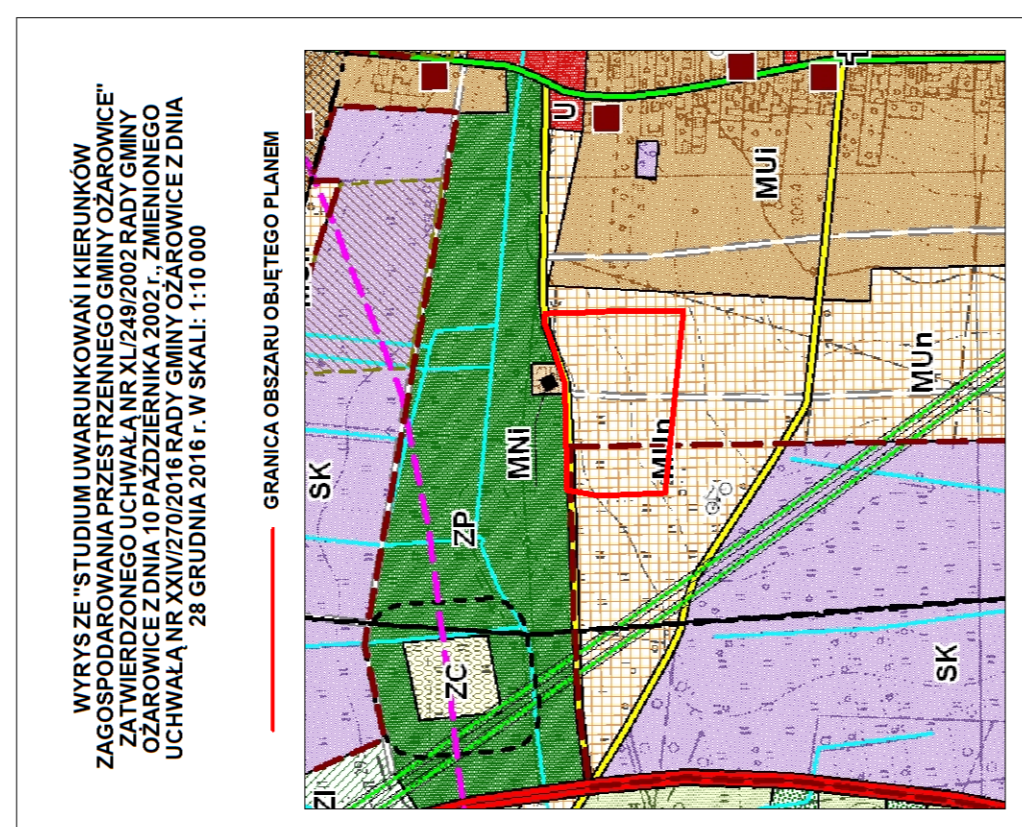
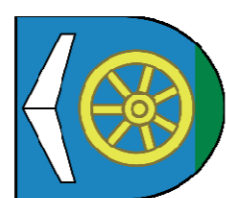
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ożarówice.

Przewodniczący Rady Gminy Ożarówice

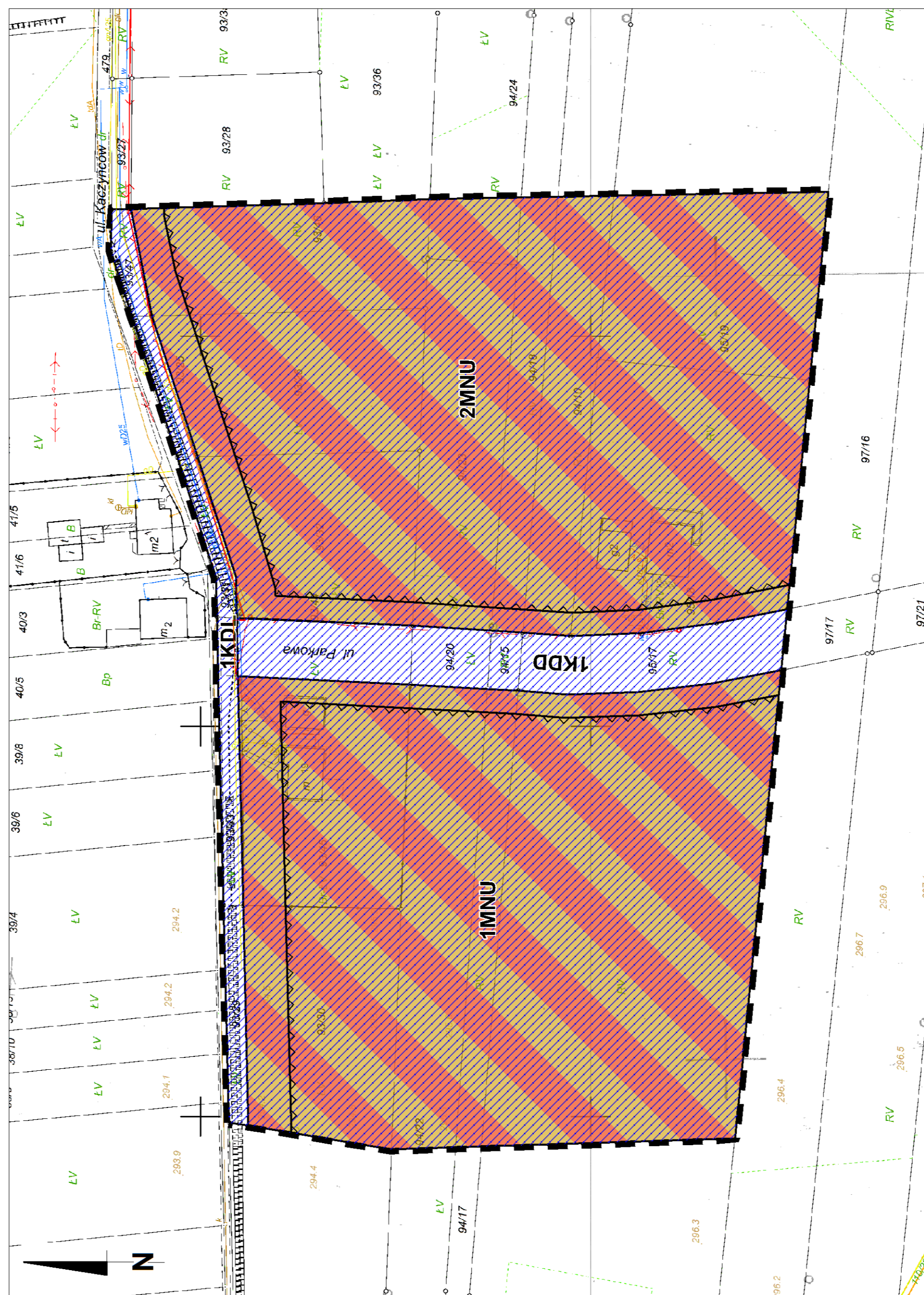
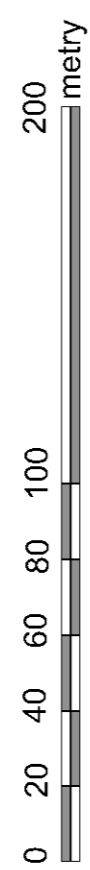
**mgr inż. Marian Czernikarz**

Załącznik Nr 1a  
do uchwały Nr XIV.225.2020  
Rady Gminy Ożarówice  
z dnia 05.02.2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE - ETAP I



Projekt rysunku planu w skali 1:1000



**LEGENDA:**  
**OROWIAZUJĄCE I USTALENIA GRAFICZNE NARYSUNKU PLANU:**

- Granicę obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbole i linie identyfikujące tereny wydzielone poddawane przeznaczeniu (opracowanie numerami):
  - 1MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - 2MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - KDL - Teren drogi publicznej klasy L - lokalna
  - KDD - Teren drogi publicznej klasy D - ogólna
  - Line zabudowy naprzekształtne

**OZNACZENIA GRAFICZNE PEŁNIEJ FUNKCJE I FUNKCJI PLANU:**

- Istniejące sieci infrastruktury technicznej:
  - przewody elektroenergetyczne (linie napowietrzne i kablowe)
  - przewody wodociągowe (średniego odcięcia)
  - przewody gazowe (średniego odcięcia)
  - przewody wodociągowe

**NARYSUNKU PLANU UZASADNIENIE PRZEBIEGU FUNKCJI:**

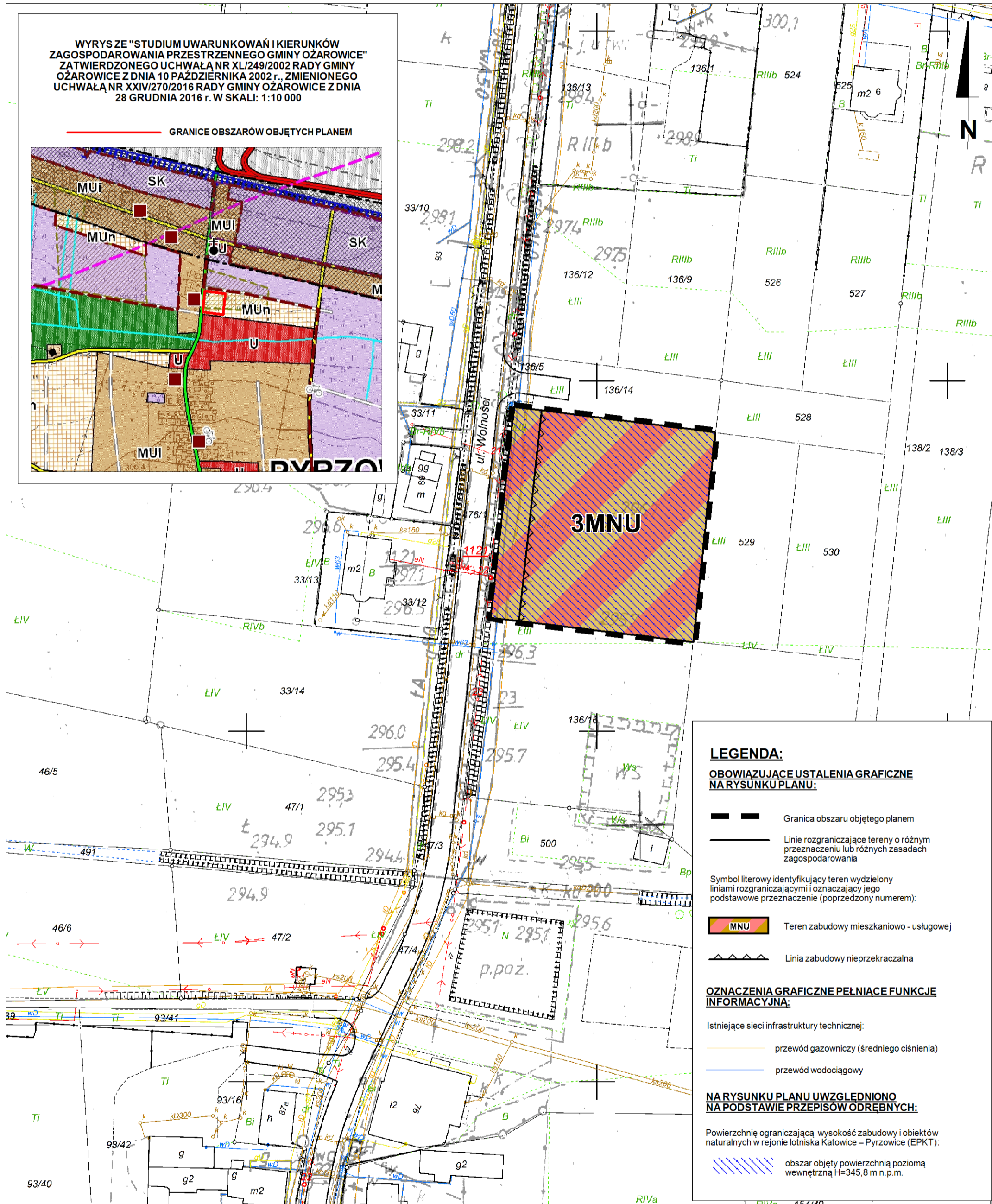
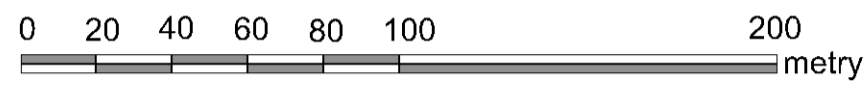
Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy (EPKT) - obszar objęty powierzchnią poziomą (www.etrzeta.pl-345.8 m n.p.m.)

Załącznik Nr 1b  
do uchwały Nr XIV.225.2020  
Rady Gminy Ożarówice  
z dnia 05.02.2020 r.



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH SOŁECTWA PYRZOWICE ETAP I

Projekt rysunku planu w skali 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV.225.2020

Rady Gminy Ożarowice

z dnia 5 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.),

**Rada Gminy Ożarowice,  
postanawia co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV.225.2020

Rady Gminy Ożarowice

z dnia 5 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ożarowice  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie przepisami o finansach publicznych.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.),

**Rada Gminy Ożarowice,  
rozstrzyga:**

**§ 1.** Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectwa Pyrzowice – Etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, polegających na: budowie drogi publicznej klasy dojazdowa, budowie przewodów oraz urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

**§ 2.** Źródłem finansowania inwestycji, wymienionych w § 1 będą:

- 1) środki własne Gminy Ożarowice;
- 2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

**§ 3. 1.** Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarach objętych planem.

2. Jako główne zasady realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz zastosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.