

**U C H W A Ł A Nr IX/82/03  
RADY MIASTA i GMINY PRUSICE  
z dnia 28 maja 2003 r.**

w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi **Pietrowice Małe** obejmującego działkę nr **110/15**.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz.1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz Uchwały nr XXXIX/345/02 z dnia 24 kwietnia 2002r. Rady Miasta i Gminy Prusice o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Pietrowice Małe obejmującego działkę nr 110/15, Rada Miasta i Gminy Prusice uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Pietrowice Małe obejmującego działkę nr 110/15, w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 5) warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także intensywność zabudowy,
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

- 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
  - 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:
- 1) zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
  - 2) przeznaczenie terenów w obrysie linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, określone i oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi na rysunku planu,
  - 3) przebieg podstawowego układu dróg i ulic określonych na rysunku planu.
3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
  - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej podstawowej funkcji, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania,
  - 4) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu,
  - 5) uciążliwościach - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, a w tym zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza wód i gleb, hałas wibracje,
  - 6) intensywności zabudowy brutto - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalony dla wyodrębnionego terenu, określający procentowy udział powierzchni ogólnej wszystkich budynków projektowanych i istniejących w powierzchni tego terenu;
  - 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku;
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy.

## Rozdział 2

### Zasady zagospodarowania terenu

#### § 3.

1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów przeznaczonych na cele usługowe, obsługi komunikacji samochodowej, komunikacji pieszej, zieleni izolacyjnej komunikacyjnej.

2. Wyżej wymieniony obszar przeznacza się pod zagospodarowanie oraz realizację obiektów i urządzeń, oznaczonych następującymi symbolami :

- 1) U - dla terenów zabudowy usługowej,
- 2) KS – dla terenów obsługi komunikacji samochodowej (parking)
- 3) KP – komunikacja piesza (place)
- 4) ZI – dla terenów zieleni izolacyjnej
- 5) GP, Z, D - dla dróg głównych ruchu przyspieszonego , zbiorczych , dojazdowych - podstawowych elementów układu komunikacyjnego.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznacza się w rysunku planu jako:

- 1) ściśle określone linie ciągłe dla wskazania obowiązujących granic terenów,
- 2) linie przerywane dla wskazania orientacyjnych granic terenów; korekta ich przebiegu wynikająca z warunków konfiguracji i użytkowania terenu może być dokonywana w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych i określana szczegółowo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy ustalony w planie sposób użytkowania terenów. Ustala się możliwość wprowadzenia w obszarze poszczególnych, wyznaczonych w rysunku terenów funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających generalnie charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### § 4

Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zakłada się dla ochrony Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303: uzależnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od wykluczenia negatywnego oddziaływania projektowanych obiektów na stan gleb i wód podziemnych (wymagane pełne zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami, łącznie z

długookresowym oddziaływaniem na gleby i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego, w tym szczególnie metali ciężkich, substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych), od wykluczenia budowy obiektów, których działalność mimo spełnienia norm nie wyklucza, skażenia lub zakażenia środowiska (np. w sytuacjach awaryjnych), w tym rurociągów przesyłowych i punktów przeładunkowych dla produktów naftowych i innych substancji szkodliwych dla środowiska (za wyjątkiem stacji paliw i innych obiektów wyposażonych w sprawne systemy monitoringu oraz urządzenia zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych); od wykluczenia składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych;

- 2) dla ochrony powierzchni ziemi i gleb obowiązuje: zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych na terenach składow materiałów mogących spowodować zanieczyszczenie gruntu (w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie przez odpowiednich rzeczoznawców ocen ich oddziaływania),
- 3) dla ochrony wód obowiązuje: zakaz zanieczyszczania wód otwartych i gruntowych ściekami zanieczyszczonymi, gnojowicą, materiałami pędnymi lub chemicznymi środkami ochrony roślin; zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych na terenach składow materiałów mogących spowodować zanieczyszczenie wód gruntowych (w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie przez odpowiednich rzeczoznawców ocen ich oddziaływania),
- 4) dla ochrony powietrza atmosferycznego należy: dążyć do uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez stosowanie w nowopowstających systemach ogrzewania paliw lekkich takich jak gaz lub olej opałowy w celu wyeliminowania zjawiska niskiej emisji; obowiązuje zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych na terenach składow materiałów powodujących wtórne pylenie (w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie przez odpowiednich rzeczoznawców ocen ich oddziaływania),

- 5) działalność zakładów usługowych lub rzemieślniczych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem ZI obowiązuje zakaz zabudowy natomiast zieleń izolacyjna w pasie o szerokości 20 m powinna chronić zabudowę usługową przed uciążliwościami związanymi z drogą krajowa nr 5.

#### § 5.

Teren objęty planem znajduje się w sąsiedztwie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, w związku z powyższym ziemne roboty budowlane związane z realizacją przedmiotowej inwestycji muszą być prowadzone po uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### § 6.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy wprowadzanej na terenach planowanego zainwestowania:

- 1) zabudowę należy realizować w formie wolnostojącej bądź w zespołach budynków o zbliżonej formie architektonicznej z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup>; na działkach o minimalnej powierzchni 5000 m<sup>2</sup>,
- 2) przy lokalizacji zabudowy o powierzchni powyżej 200 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwości wprowadzenia dachów płaskich,
- 3) stosowana będzie wysokość zabudowy o funkcji podstawowej do trzech kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
- 4) obiekty towarzyszące należy lokalizować jako obiekty o dwóch kondygnacjach harmonizujące z zabudową o funkcji podstawowej (w zakresie kształtu bryły budynku jego oraz użytych materiałów wykończeniowych)
- 5) obowiązuje respektowanie wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) intensywność zabudowy ustala się na 0,15- 0,3 na 1 ha terenu.

2. Na terenach, gdzie występują mało korzystne warunki dla budownictwa ze względu na warunki wodne i gruntowe, zaleca się wprowadzanie zabudowy płytko posadowionej oraz nie podpiwniczonej, ze wskazaniem przeprowadzania punktowych badań gruntów przed przystąpieniem do inwestycji.

## § 7

Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg głównych i lokalnych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej.

## § 8

1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, (zaopatrywanych z ujęcia gminnego)
- 2) rozbudowę sieci w oparciu o przewody magistralne  $\varnothing$  400 przebiegające na południe od obszaru opracowania.

2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z lokalnego systemu kanalizacji sanitarnej przy pomocy uzupełniającego układu sieci kanalizacyjnej doprowadzającej ścieki do projektowanej oczyszczalni w Pietrowicach Małych;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układ kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) wytyczenie przebiegu kolektorów kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni dla inwestycji przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych w

- przypadku braku możliwości skoordynowania funkcji usługowej z budową kanalizacji sanitarnej;
- 5) realizowanie zbiorników bezodpływowych jedynie w wyjątkowych wypadkach oraz w przypadku braku powiązania terenu z systemem kanalizacji.
3. Zakłada się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła.
4. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami napowietrznymi średniego napięcia 20 kV;
  - 2) dla zaopatrzenia w energię elektryczną zespołu zabudowy mieszkaniowej rezerwuje się teren pod stację transformatorową 20/0,4 kV, zasilanie stacji odbywać będzie się za pomocą odgałęźnika od linii L-153,
  - 3) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową.
  - 4) ewentualne skablowanie istniejących linii napowietrznych nN kolidujących z projektowaną zabudową wykonane zostanie na koszt inwestora po porozumieniu z Zakładem Energetycznym Wrocław S.A,
5. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji.

## § 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **KS** ustala się przeznaczenie pod parking służący obsłudze zespołu usługowego.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **KP** ustala się przeznaczenie pod plac służący obsłudze zespołu usługowego, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej oraz małej architektury.
3. Ustala się jako podstawowy układ drogowy terenów opracowania, powiązany z układem dróg krajowych oraz z układem dróg gminnych. Układ ten tworzą:
  - 1) ulice zbiorcze w ciągu drogi (Z), o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m planowane do modernizacji lub budowy jako jednojezdniowe o szerokości 2 x 3,5 m w obszarze zabudowanym z obustronnymi chodnikami oraz z jednostronną ścieżką rowerową ,
  - 2) ulice dojazdowe, o szerokości 2 x 3,0 m o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z chodnikami obustronnymi.

4. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego będzie prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg.

5. Korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne ich poszerzanie może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których to dotyczy.

6. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

## Przepisy końcowe

### § 10

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 11

Na terenie objętym planem, stanowiącym treść niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prusice uchwalonego uchwałą Rady Narodowej Gminy Prusice nr 36/XX/82 z dnia 11 lutego 1982 r. opublikowanego w Dz. Urzędowym Nr 4/82 poz. 34 oraz zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice uchwalonej uchwałą Rady Gminy Prusice nr VII/48/94 z dnia 15 grudnia 1994 r. opublikowanej w Dz. Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 13 poz. 125 z 1995 r.

### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prusice.

### § 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy Prusice

Mariusz Kiepuł



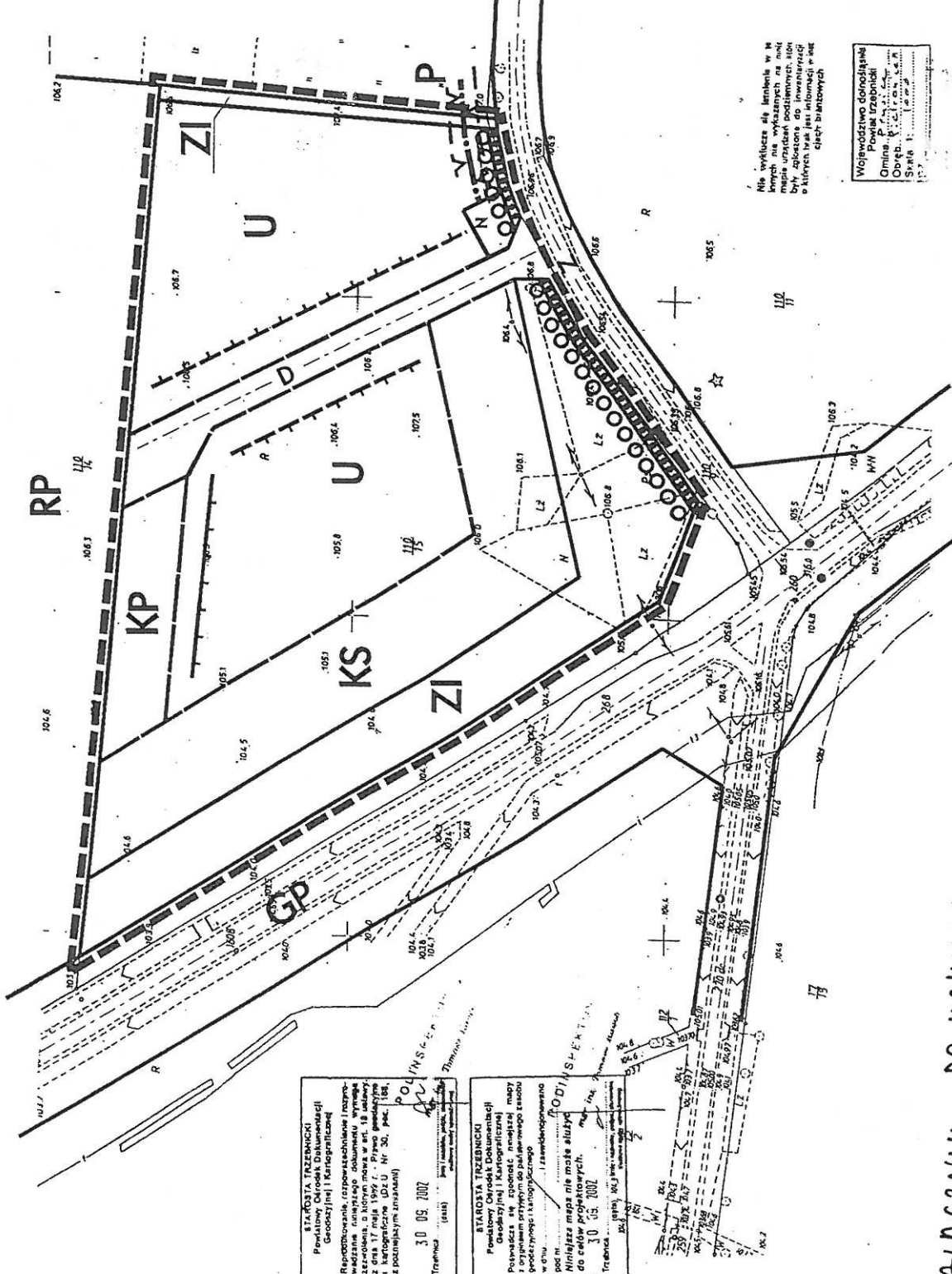
# MIEJSCOWY PLAN GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PIETROWICE MAŁE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 110/15

PROJEKT PLANU  
SKALA 1: 2 000

**OZNACZENIA:**

- ◆ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- ◆ STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
- ◆ ZASADY KSZTAŁTOWANIA UKŁADÓW KOMUNIKACYJNYCH I SIECI URZĄDZENIA TECHNICZNEGO

○	SZPALERY DRZEWE	○	RODZI (GP, Z, D)
□	TERENY USŁUG	□	KOMUNIKACJA PIESZYCH (PLACE)
□	TERENY PRZEMYSŁU	□	ŚCIEŻKI ROWEROWE
□	ZIELEŃ IZOLACYJNA	□	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
□	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH	□	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 90 kV
		□	STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
		○	OZNACZENIA DODATKOWE
		□	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH, USTALONE I ORIENTACYJNE
		□	LINIE ORIENTACYJNE PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
		□	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
		□	NIERZECZALNA LINIA ZABUDOWY
		□	GRANICA OPRACOWANIA



Województwo śląskie  
Powiat Rybnicki  
Gmina Pietrowice Małe  
Obręb ewidencyjny 15.1  
Strona 1. Lp. 15.1.1.15.1

Zapisał: inżynier architekt Jacek Komar, Główny Projektant (poszcz. nr 1025/19), mgr inż. Jacek Gołębiewski (inżynierowie specjalist. projektantów), mgr inż. Jolanta Krupa, mgr inż. Beata Piłkowska, mgr inż. Andrzej Chwałka, mgr inż. Janusz Ręba, mgr inż. Cezary Władysław, stud. WBPiW, Izabela Gołębiewska.

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania IX 9002

ZAPŁACZNIK DO UCHWAŁY  
NR IX/182/03 RADY M. I GM. PRUSIC  
DNI 28 MARCA 2003 r.