

UWAGA!

Przedmiotem uzgodnienia i opinii są **wyłącznie** zmiany wynikające z projektu uchwały dot. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie, oznaczone **poglądowo** kolorem zielonym (§4 ust. 1 pkt 3) na niniejszej kopii obowiązującego planu miejscowego.

Niniejsza wersja poglądowa tekstu jednolitego służy **wyłącznie** jako materiał pomocniczy i **nie stanowi** przedmiotu uzgodnienia lub opinii.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice

Śląsk.2021.5841 z dnia 2021.09.10

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 10 września 2021r.

Wejście w życie:

25 września 2021 r.

UCHWAŁA Nr XXXIV/301/2021 RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE

z dnia 30 sierpnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice

(Śląsk. z 2021 r. poz. 5841.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie przyjętego Uchwałą Nr V/44/2015 z dnia 25 lutego 2015 r. z późn. zm. Rada Gminy w Pietrowicach Wielkich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w miejscowości Kornice, w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą Nr XXV/238/2020 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Pietrowice Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu - niestanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Pietrowice Wielkie 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 - niestanowiący ustaleń planu;
- 4) Załącznik Nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych, w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne, niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych), do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku, służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;

7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;

8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

9) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

10) **terenowych urządzeniach i obiektach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, obiekty i urządzenia do jazdy na rolkach, deskorolkach, rowerach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;

11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3.

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica opracowania;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie jednostki strukturalnej F - Kornice;
- 5) przeznaczenie terenu wraz z numerem i oznaczeniem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu: **UM** - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 6) stanowisko archeologiczne.

§ 4.

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie: dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojsć, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, oczek wodnych oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;

~~3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².~~

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wszelkie uciążliwości, związane z prowadzoną działalnością, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych, chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu, w stopniu zapewniającym maksymalne oddziaływanie inwestycji do granic terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) zakaz składowania odpadów,

b) nakaz magazynowania odpadów, powstających w związku z prowadzoną działalnością, w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach,

c) zakaz magazynowania odpadów innych, niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością,

d) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów;

3) nakaz zapewnienia ciągłości przepływu istniejących rowów i cieków;

4) w zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód,

b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych systemem rozdzielczym,

c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych z nawierzchni: dróg, ulic, parkingów, do odpowiednich parametrów, przed odprowadzaniem ich do przydomowej oczyszczalni ścieków, wód powierzchniowych lub ziemi.

3. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli, lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działek - 800 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek - 18 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 80° - 120°.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) W obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, datowane na epokę kamienia, X - XIII w. - obszar AZP 101-39, nr st. na obszarze 79, nr st. w miejscowości 15;

2) w obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych winien być zgodny z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających z terenami dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,

b) dla przedszkoli, szkół oraz innych obiektów oświaty i nauki - 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,

c) drobnej wytwórczości i rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,

d) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki - 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,

e) dla domów seniora - 1 miejsce parkingowe na każdych 10 mieszkańców,

f) dla pozostałych obiektów - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie: wydzielonych zatok, wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach garażowych, lub garażach podziemnych;

4) poza drogami publicznymi, ustala się nakaz zapewnienia miejsc, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) ustala się w zakresie architektury:

a) **geometria dachów:**

– dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej do 50°,

– dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,

b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, gont, strzechy oraz materiały dostosowane do rozwiązań dla dachów płaskich; w kolorze czerni, grafitu, czerwieni, brązu, z ich odcieniami.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa obszaru planu przez istniejący układ drogowy;

2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały;

3) nakaz realizacji miejsc parkingowych i postojowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 2-4 niniejszej uchwały.

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **wodociągów**:

- a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejące sieci wodociągowe z ujęć wody pitnej w Makowie, Amandowie oraz Samborowicach, które w całości pokrywają potrzeby socjalno-bytowe oraz usługowe i produkcyjne,
- b) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, usług oraz celów gaśniczych,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych,
- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:

- a) indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie;

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**:

- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjnodoparowujących, lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;

4) w zakresie **gazownictwa**:

- a) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i realizowanej, zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średniolub niskoprężnej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych, z indywidualnych zbiorników gazu;

5) w zakresie **elektroenergetyki**:

- a) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w obrębie wszystkich terenów,
- c) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych, winna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem energii wiatru), o mocy do 100 kW;

6) w zakresie **ciepłownictwa**:

- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw przyjaznych środowisku, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń i instalacji, wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem energii wiatru), o mocy do 100 kW;

7) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w obszarze objętym planem dopuszcza się: zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 9) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 15 m, za wyjątkiem pkt 10;
- 10) maksymalna wysokość infrastruktury telekomunikacyjnej - 20 m.

8. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

9. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

10. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **F. 1UM**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - d) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 1,0;
 - b) minimalny - 0,1;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pietrowice Wielkie.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Śląskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pietrowice Wielkie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pietrowice Wielkie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Rada Gminy Pietrowice Wielkie

Rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. ((tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

§ 1. W związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice - Etap I, nie przewiduje się poniesienie nakładów na infrastrukturę techniczną.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę