

Uchwała Nr
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dniar.,

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Pietrowice Wielkie dla dwóch obszarów położonych w miejscowościach
Pietrowice Wielkie i Żerdziny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla dwóch obszarów położonych w miejscowościach Pietrowice Wielkie i Żerdziny, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny położone w miejscowościach Pietrowice Wielkie i Żerdziny, w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą Nr XXXI/277/2021 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla dwóch obszarów położonych w miejscowościach Pietrowice Wielkie i Żerdziny.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załączniki Nr 1 i 2 – rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Pietrowice Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 4 – 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 5 – 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) oznaczenie jednostek strukturalnych: E. – Żerdziny, G. – Pietrowice Wielkie
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów, wraz z numerem i oznaczeniem literowym, dotyczącym przeznaczenia terenów: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 6) obszar predysponowany do wystąpienia ruchów masowych,
 - 7) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 332) "Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka;
 - 8) strefa ochrony ekspozycji.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, 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.
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) zakaz składowania odpadów,
 - b) nakaz magazynowania odpadów powstających w związku z 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;
- 2) nakaz zapewnienia ciągłości przepływu istniejących rowów i cieków;
- 3) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 332) "Subniecka Kędzierzynsko - Głubczycka", ustala się:
- a) nakaz prowadzenia działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - b) zakazuje się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych;
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli, lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - dla zabudowy szeregowej – 8 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-120°.
- 4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) Obejmuje się strefą ochrony ekspozycji obszar oznaczony na rysunku planu;
 - 2) W strefie ochrony ekspozycji, o których mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) nowych zwartych grup zieleni wysokiej, w tym zalesień,
 - b) naziemnych obiektów kubaturowych i punktowych, w tym infrastrukturalnych, wyższych niż istniejąca zabudowa, mogących zakłócić ekspozycję układów zabytkowych.
- 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 rysunkami 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 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 45°,
 - 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. Dla obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się:

- 1) Przy realizacji obiektów budowlanych oraz pracach ziemnych w terenie zagrożonym ruchami masowymi oznaczonym na rysunku planu, a także na terenach predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych oznaczonych na rysunku planu, nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych;

7. 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.

8. 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 retencyjno-odparowujących, 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 średnio- lub 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 100kW;
- 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 100kW;
- 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.

9. 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 %.

10. Na obszarze objętym planem nie występują:

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

11. 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 II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **E.1MN** i **G.1MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,6,
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Rozdział III. 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy w Pietrowicach Wielkich