

Uchwała Nr
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dniar.,

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

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 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 przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), 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) **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;
 - 7) **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: **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 6) granica głównego zbiornika wód podziemnych;
 - 7) granice strefy ochronnej od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 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, 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) 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) 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 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 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 zagrodowej – 2 miejsca 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;
- 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.

5. 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 6 niniejszej uchwały;
- 3) nakaz realizacji miejsc parkingowych i postojowych zgodnie z § 4 ust. 4 pkt. 2-4 niniejszej uchwały.

6. 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;
 - 6) 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;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 15 m, za wyjątkiem pkt 11;
 - 11) maksymalna wysokość infrastruktury telekomunikacyjnej - 20 m.
- 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) Ustala się strefę ochronną od obszaru elektrowni wiatrowych, wyznaczoną na rysunku planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa.
- 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 II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **F.1RM**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
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 – 0,001;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - 10 m,
 - b) b) związanej z produkcją rolną i przetwórstwem - 13 m,
 - c) d) pozostałej - 8 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