

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Pietrowice Wielkie**  
z dnia .....r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Pietrowice Wielkie dla dwóch obszarów położonych 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) 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 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 XXXIX/351/2021 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla dwóch obszarów położonych w miejscowości Kornice.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1÷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) **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;
  - 8) **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;
  - 9) **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;
  - 10) **usługach sakralnych** – należy przez to rozumieć kościoły, kaplice modlitewne, klasztory, a także obiekty powiązane funkcjonalnie: domy rekolekcyjne, plebanie oraz towarzyszące budynki i obiekty pomocnicze, socjalno-administracyjne;
  - 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) granice opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
    - a) **UKR** - teren usług sakralnych,
    - b) **AG<sub>n</sub>** - teren aktywności gospodarczej,
  - 5) stanowiska archeologiczne;
  - 6) obszar predysponowany do występowania ruchów masowych ziemi;
  - 7) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 332) "Subniecka Kędzierzynsko - Głubczycka";
  - 8) obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną.

### § 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie: dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojeżdż, 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) 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) 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) 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;
  - 4) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych.
- 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 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 – 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontów działek – 10 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 są następujące stanowiska archeologiczne:
    - a) stanowisko datowane na epokę neolit, kultura łużycka, kultura lendzelska, III brąz – halsztatu - obszar AZP 101-39, nr st. na obszarze 84, nr st. w miejscowości 20;
    - b) stanowisko datowane na epokę kamienia - obszar AZP 101-39, nr st. na obszarze 95, nr st. w miejscowości 31;
  - 2) w obszarze stanowisk archeologicznych, o których 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 obiektów produkcyjnych, aktywności gospodarczej – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
    - b) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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) **geometria dachów** – dowolna.
- 6. Ustala się w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- 1) przy realizacji obiektów budowlanych oraz pracach ziemnych na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, oznaczonym 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) nakaz realizacji miejsc parkingowych i postojowych, zgodnie z § 5 ust. 4 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, produkcji i usług oraz celów gaśniczych,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie, zbiorniki wodne małej retencji), z zastrzeżeniem §4 ust. 2 pkt 2 uchwały,
  - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
  - a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając ustalenia §4 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały oraz 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 elektrowni wiatrowych i biogazowni);
- 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 elektrowni wiatrowych i biogazowni);
- 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 11;
- 10) maksymalna wysokość infrastruktury telekomunikacyjnej - 20 m.

**9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się obszar, w których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (za wyjątkiem urządzeń elektrowni wiatrowych i biogazowni), wraz ze strefami ochronnymi, wyznaczony na rysunku planu.
- 2) dla obszaru, o których mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie mogą wykraczać poza granice obszaru wyznaczonego na rysunku planu.
  - b) uciążliwość prowadzonej działalności dotyczącej pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie: emisji, wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.

**10. 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 30 %.

**11. Na obszarze objętym planem nie występują:**

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) udokumentowane złoża;

**12. 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) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

## **Rozdział II. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 5.**

1. Wyznacza się **teren usług sakralnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **F.1UKR**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjno-biurowego,
    - b) parkingi.
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 – 0,01;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

### **§ 6.**

1. Wyznacza się **teren aktywności gospodarczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **F.AG<sub>n</sub>1**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny;
    - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (za wyjątkiem urządzeń elektrowni wiatrowych i biogazowni), wraz ze strefami ochronnymi.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjno-biurowego,
    - b) obiekty związane z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji,
    - c) usługi.
2. W terenie wyznaczonym w ust.1, ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 90%;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,0,
  - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

#### **§ 7.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pietrowice Wielkie.

#### **§ 8.**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy w Pietrowicach Wielkich