

UWAGA!

Przedmiotem wyłożenia są **wyłącznie** zmiany wynikające z projektu uchwały dot. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie, oznaczone **poglądowo** kolorem zielonym na niniejszej kopii obowiązującego planu miejscowego.

Niniejsza wersja poglądowa tekstu jednolitego służy **wyłącznie** jako materiał pomocniczy i **nie stanowi** przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie - Etap I.

Śląsk.2016.4261 z dnia 2016.08.08

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 8 sierpnia 2016r.

Wejście w życie:

23 sierpnia 2016 r.

UCHWAŁA Nr XVIII/179/2016 RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE

z dnia 21 lipca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn., Dz. U. z 2016 r. poz. 466) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn., Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie - Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny położone w miejscowości Kornice w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXI/260/2014 Rady Gminy w Pietrowicach Wielkich z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Pietrowice Wielkie.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu - nie stanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 - nie stanowiący ustaleń planu.

§ 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 na działkach sąsiednich;
- 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, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
- 4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 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 działki budowlanej;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji obiektu;

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

8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;

9) **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;

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

11) **obszarach zagrożenia powodzią Q0,2%** - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, określone na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego KZGW;

12) **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;

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

14) **frontowej części działki budowlanej** - należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej, położonej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, po nieprzekraczalne linie zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m, mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;

15) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

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

17) **elektrowni wiatrowej** - należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię wiatru na energię elektryczną;

18) **farmie fotowoltaicznej** - należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą panele fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący do produkcji energii elektrycznej;

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 obszaru objętego planem;
- 2) granice i oznaczenia jednostek strukturalnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z numerami oraz oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **UM** - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
 - c) **AG** - tereny aktywności gospodarczej,
 - d) **IF** - teren farm fotowoltaicznych;
- 5) obszar predysponowany do wystąpienia ruchów masowych;
- 6) strefy ochronne od terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono:

- 1) symbolem literowo-literowo-liczbowym, np. F.AG.1, gdzie:
 - a) pierwszy symbol literowy oznacza oznaczenie jednostki strukturalnej, w której położony jest dany teren - F - Kornice,
 - b) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały,
 - c) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

§ 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, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się w terenach: **MN, UM, AG i IF** lokalizowanie takich elementów zagospodarowania jak: zielen urządzoną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, oczka wodne oraz terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 4) przy realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej terenu drogi i działki budowlanej;
- 5) z zastrzeżeniem ustaleń § 4 dopuszcza się realizację reklam w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1 m,
 - b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 4 m²,
 - c) reklam lokalizowanych na elewacjach o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 1,5 m².
- 6) ustala się dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - **MN i UM:**
 - * dla zabudowy wolnostojącej - 600 m²,
 - * dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²,
 - * dla zabudowy szeregowej - 400 m²,
 - **AG** - 1000 m².

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

- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji cieków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **AG** oraz **IF**, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 4) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków;
- 5) zakaz przyzmożenia obornika i kiszzonek bezpośrednio na powierzchni ziemi w odległości mniejszej niż 70 m od obiektów mieszkalnych;
- 6) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) Obejmuje się ochroną stanowiska oznaczone na rysunku planu;
- 2) Ze względu na bardzo liczne i rozległe obszarowo stanowiska archeologiczne występujące na obszarze całej Gminy, obejmuje się obszar planu strefą obserwacji archeologicznej;
- 3) W strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 2 sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych winien być zgodny z

przepisami odrębnymi w tym zakresie tj. z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawą Prawo budowlane.

4. 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:

– **MN i UM:**

* dla zabudowy wolnostojącej - 600 m²,

* dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²,

* dla zabudowy szeregowej - 400 m²,

– **AG i IF** - 1000 m²,

– dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 100 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

- **MN i UM:**

* dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,

* dla zabudowy bliźniaczej - 12 m,

* dla zabudowy szeregowej - 8 m,

– **AG i IF** - 25 m,

– dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 8 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-120.

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

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

2) dopuszcza się:

a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy

ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu drogi przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

b) przebudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych.

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem lit. m,
 - c) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur - 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. m,
 - d) dla gastronomii - 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. m,
 - e) dla innych obiektów produkcyjnych, aktywności gospodarczej oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych, z zastrzeżeniem lit. m,
 - f) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki - 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe, z zastrzeżeniem lit. m,
 - g) dla obiektów sportowych, domów kultury, świetlic, kin, klubów, bibliotek, kościołów i domów wyznaniowych - 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników, z zastrzeżeniem lit. m,
 - h) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich - 2 miejsca parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej. z zastrzeżeniem lit. m,
 - i) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych, z zastrzeżeniem lit. m,
 - j) dla pozostałych obiektów - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy,
 - k) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
 - l) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także w parkingach podziemnych,
 - m) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w lit. b - i, przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 - min. 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny być specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej,
 - n) w przypadku braku miejsca na zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych dla obiektów usługowych i handlowych, dopuszcza się bilansowanie tych miejsc realizowanych na działce budowlanej i ogólnodostępnych parkingach;
- 4) ustala się w zakresie architektury:
- a) **geometria dachów:**

- dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 20-48, dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, garażowych i gospodarczych,
- płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0-50 dla budynków usługowych i produkcyjnych,
- dla obiektów sakralnych oraz dla pozostałej zabudowy forma dachu indywidualna,
- dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
- dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy budynku oraz realizację dachów jednospadowych dla obiektów gospodarczych i garażowych, lokalizowanych przy granicy działki - wyłącznie poza frontową częścią działki budowlanej, z zachowaniem kierunku spadku głównej połaci do środka działki,

b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami; zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o pochyleniu większym niż 15°,

c) **ściany budynków mieszkalnych i usługowych** - okładziny ścian: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem, z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych); zakaz stosowania okładzin typu winylowy siding, dekoracji typu "potłuczone talerze";

d) **ogrodzenia** - realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.; obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych pełnych przeseł betonowych od strony dróg publicznych; z wyjątkiem dróg transportu rolniczego.

5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach niedostosowanych do warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich zwiększania, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 6;

6) w przypadku istniejącej zabudowy, której dach może być przebudowany na formę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się przekroczenie ustalonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 10%.

6. Ustala się dla obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych: Przy realizacji obiektów budowlanych oraz pracach ziemnych na obszarach 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 ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 2 pkt 10;

3) niewydzielone dojazdy niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy tymczasem w następujący sposób:

- a) dla obsługi 1-5 działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
- b) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości 6 m, zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5x12,5 m, lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;

4) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 3.

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

1) w zakresie **wodociągów** ustala się:

- 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) ustala się możliwości rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, produkcji i usług oraz celów gaśniczych,
- c) rozwój sieci wodociągowej zaleca się prowadzić jako układ pierścieniowy,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
- e) dopuszcza się tranzyt wody do gmin sąsiednich i powiązania sieciowe z przyległymi gminami,
- f) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:

- a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej lub poprzez realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie;

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:

- a) dopuszcza się 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) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
- c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) utrzymuje się wraz ze wzrostem powierzchni utwardzonych dróg, chodników, placów i posesji rozbudowę sieć kanalizacji deszczowej zbierającej podczyszczone w osadnikach i separatorach wody opadowe i roztopowe;

4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:

- a) Zasilanie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Obrowiec - Racibórz poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Pietrowicach Wielkich lub z odgałęzienia od gazociągu Obwodnica Południowa Raciborza w kierunku SRP Owsiszcze poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu,
 - b) istnieje możliwość rozbudowy sieci opartej o system średnioprężny,
 - c) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych,
 - d) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych oraz innych ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
- a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną 110 kV, relacji Racibórz Studzienna - Chemik (Blachownia Kędzierzyn) oraz drugą relacji Racibórz Studzienna - Kietrz,
 - b) możliwość modernizacji i rozbudowy stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN, w tym instalowanie jednostek o wysokiej mocy,
 - c) dla terenów oddalonych od stacji transformatorowych możliwość budowy nowych sieci i stacji,
 - d) od sieci elektroenergetycznej utrzymuje się strefy, określone w przepisach odrębnych;
 - e) linie kablowe przesyłające energię z urządzeń elektrowni wiatrowych do GPZ na obszarze objętym opracowaniem realizować wyłącznie jako linie podziemne. Linie kablowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, publicznych lub w terenach rolnych;
 - f) dopuszcza się położenie równoległe z liniami elektroenergetycznymi, okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji;
- 7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła itp.;
- 8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 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, z tym że w terenach **MN** oraz **UM** dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w

sposób nie kolidujący 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 20 m.

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

1) dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez:

a) zakaz zabudowy w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,

b) zachowanie pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

c) w pasie o którym mowa w lit. b dopuszcza się:

– budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,

– prowadzenie robót konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym;

2) Ustala się strefę ochronną od terenów położonych poza granicami planu, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wyznaczone na rysunku planu, związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, dla których ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

3) Ustala się strefę ochronną w granicach terenu oznaczonego symbolem **F.IF1**, wyznaczoną na rysunku planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w obrębie której ma się zamknąć oddziaływanie związane z lokalizacją farm fotowoltaicznych, dopuszczoną do lokalizacji zgodnie z § 9.

10. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie w wysokości:

1) Dla terenów oznaczonych symbolem **AG** - 30 %;

2) Dla pozostałych terenów - 20 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **F.MN1** i **F.MN2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej.

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%;
- 5) dla obiektów wolnostojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 150 m²;
- 6) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 100 m² powierzchni użytkowej oraz nakaz jej lokalizacji poza frontową częścią działki budowlanej.

§ 6.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **F.UM1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty składowe i magazynowe.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 1,0;
 - b) minimalny - 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 5) dla obiektów mieszkalnych nakaz ograniczenia do 200 m² powierzchni użytkowej.

§ 7.

1. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunkach planu symbolami : **F.AG1÷F.AG4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjno-biurowego,
 - b) obiekty związane z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji,
 - c) usługi,

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny:
 - na terenach o symbolach **F.AG1, F.AG2-0,9**,
 - na pozostałych terenach - 0,8,
 - b) minimalny - 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie o symbolu **F.AG1** – 35 m,
 - b) na terenie o symbolu **F.AG2** - 20 m,
 - c) na pozostałych terenach - 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach o symbolach **F.AG1, F.AG2**-10%;
 - b) na pozostałych terenach - 15%.

§ 8.

1. Wyznacza się **teren farm fotowoltaicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **F.IF.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i administracyjno-biurowego,
 - b) stacje bazowe telefonii komórkowej.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 98%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 0,98,
 - b) minimalny - 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o której mowa w ust. 1 pkt 1- dostosować do rozwiązań technicznych, jednak nie więcej niż 8 m,
 - b) o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a - 6 m,
 - c) o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b - 100 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 2%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

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

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY PIETROWICE WIELKIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie - Etap I.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY 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 w Pietrowicach Wielkich

Rozstrzyga

o sposobie realizacji zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pietrowice Wielkie - Etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

§ 1. Przewiduje się poniesienie następujących nakładów na infrastrukturę, w tym:

- budowa dróg,

- rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej,
- rozbudowa sieci wodociągowej.

§ 2. Zadania finansowane będą ze środków własnych gminy, środków - i funduszy zewnętrznych oraz środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.