**UCHWAŁA NR XXXIX/350/2021**
**RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE**

z dnia 22 grudnia 2021 r.

**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 (tekst jednolity, Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, 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 Pietrowice Wielkie**
**uchwala**

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala 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 XX/195/2020 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 2 lipca 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, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

c) obiektów małej architektury;

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) **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;

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) **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) **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;

10) **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;

11) **Istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

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

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.

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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenów wraz z numerem i oznaczeniem literowym dotyczącym przeznaczenia terenów:

a) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
b) **UM** - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
c) **AG** - teren aktywności gospodarczej;
d) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa obserwacji archeologicznej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem literowo-literowo-liczbowym, np. **F.UM1**, gdzie pierwszy symbol literowy stanowi oznaczenie jednostki strukturalnej F- Kornice, drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały, a liczba oznacza numer porządkowy terenu.

**§ 4.** 1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale II – Ustalenia szczegółowe, 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
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 powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 $m^2$.

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 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) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
4) nakaz zapewnienia ciągłości przepływu istniejących rowów i cieków;
5) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) W granicach planu ustala się ochronę niżej wymienionych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
   a) ul, Spółdzielcza 2, Kornice, Dom mieszkalny, 1891 r. przeb. I. 20. XX w.;
   b) ul, Spółdzielcza 2a, Kornice, Dworek, 1899 r.
   c) ul. Spółdzielcza 2b, Kornice, Dom mieszkalno-gospodarczy, 1889 r.
2) Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów i założeń wymienionych w pkt 1 obejmuje:
   d) nakaz zachowania brył budynków i budowli, detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć, dachów oraz kształtów dachów,

e) dopuszczenie możliwości wymiany stolarki w obiektach pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i elewacji budynku,

f) dopuszczenie możliwości przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych przy uwzględnieniu charakterystycznych cech obiektów;

g) zakaz docieplania budynków drewnianych oraz zewnętrznego docieplania budynków murowanych poprzez docieplanie ścian frontowych i bocznych,

h) zakaz lokalizacji technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny, maszty) od frontowej elewacji,

i) nakaz zachowania wartościowego starodrzewu w granicach parceli oraz układu kompozycyjnego obiektów;

3) cały obszar planu obejmuje się strefą obserwacji archeologicznej;

4) w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w pkt 3 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 - 600 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,

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

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, z zastrzeżeniem pkt 2.

2) dopuszcza się:

a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren 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, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem lit. m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,

c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 $m^2$ powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów produkcyjnych, aktywności gospodarczej oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,

e) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe, z zastrzeżeniem lit. m,

f) dla domów seniora – 1 miejsce parkingowe na każdych 10 mieszkańców,

g) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 $m^2$ powierzchni zabudowy,

4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach garażowych;

5) poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w przepisach odrębnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszej uchwały, 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;

6) 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,

- dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy budynku

- dopuszcza się 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, gont, strzechy, oraz materiały dostosowane do rozwiązań dla dachów płaskich; w kolorze czerni, grafitu, czerwieni, brązu, z ich odcieniami;

7) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy o wskaźnikach niedostosowanych do warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich zwiększania.

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 7 niniejszej uchwały;

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

e) dopuszcza powiązania sieciowe z przyległymi gminami,

f) 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 cieplną 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.

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) obszarów przestrzeni publicznych;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

5) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

## Rozdział 2.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 5.** 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **F.MW1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi realizowane jako wbudowane;

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 - 0,8,

b) minimalny – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

**§ 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,

d) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty składowe i magazynowe,

b) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła.

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 – 0,8;

b) minimalny – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§ 7.** 1. Wyznacza się **teren aktywności gospodarczej**, oznaczony na rysunkach planu symbolem **F.AG1,** dla którego 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 – 0,8,

b) minimalny – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§ 8.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **F.ZP1**, **F.ZP2** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) place, skwery.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

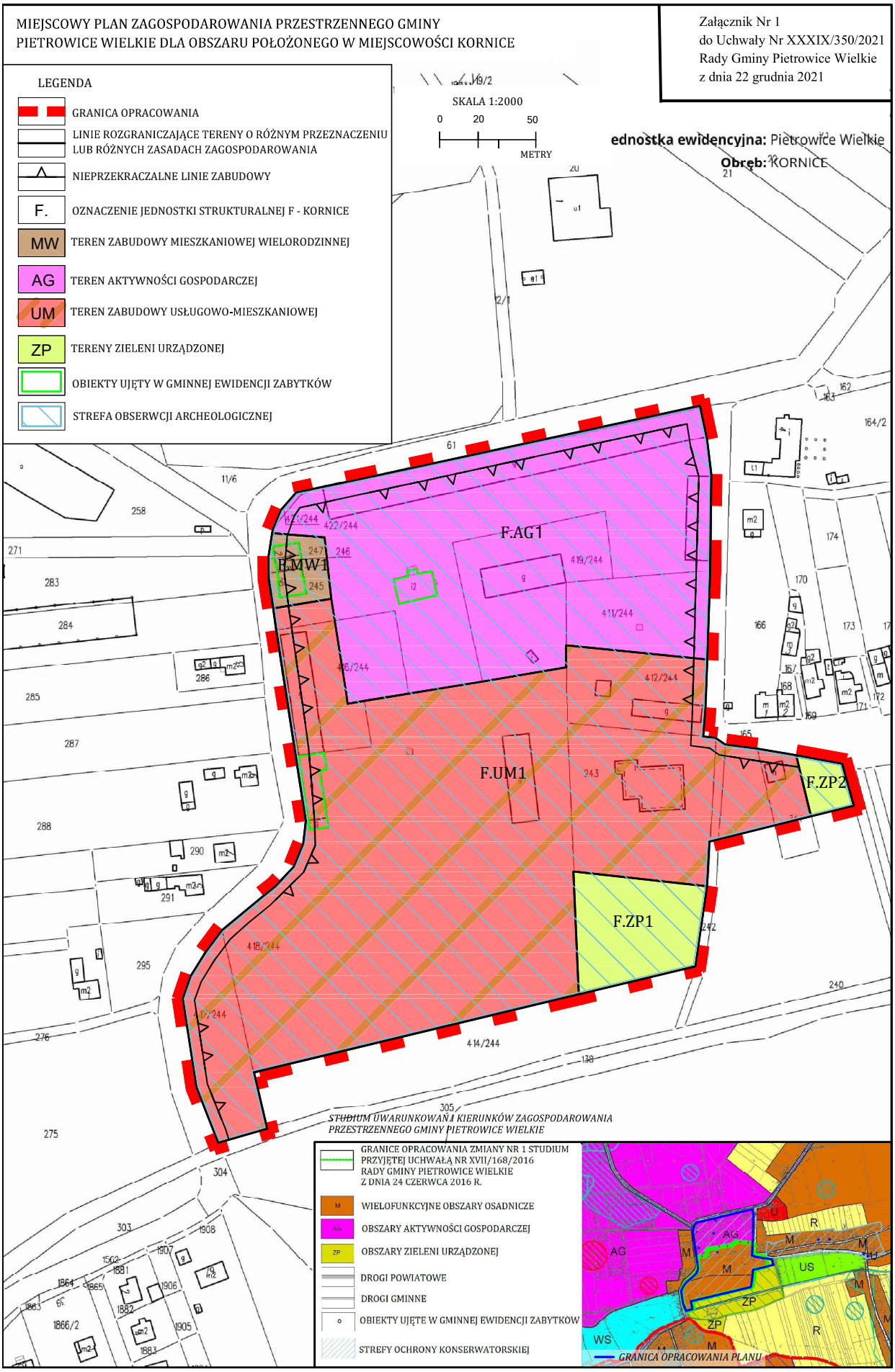
## Rozdział 3.
## Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Bajak**


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PIETROWICE WIELKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KORNICE
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIX/350/2021
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dnia 22 grudnia 2021
LEGENDA
GRANICA OPRACOWANIA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
F. OZNACZENIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ F - KORNICE
MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
AG TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
UM TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
OBIEKTY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STREFA OBSERWCJI ARCHEOLOGICZNEJ
SKALA 1:2000
0 20 50
METRY
ednostka ewidencyjna: Pietrowice Wielkie
Obręb: KORNICE
F.AG1
F.MW1
F.UM1
F.ZP2
F.ZP1
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIETROWICE WIELKIE
GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY NR 1 STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XVII/168/2016 RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE Z DNIA 24 CZERWCA 2016 R.
WIELOFUNKCYJNE OBSZARY OSADNICZE
OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ
DROGI POWIATOWE
DROGI GMINNE
OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
GRANICA OPRACOWANIA PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/350/2021

Rady Gminy Pietrowice Wielkie

z dnia 22 grudnia 2021 r.

**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 jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/350/2021

Rady Gminy Pietrowice Wielkie

z dnia 22 grudnia 2021 r.

**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 1990r. ( tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.).

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/350/2021

Rady Gminy Pietrowice Wielkie

z dnia 22 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**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**

**UZASADNIENIE**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 741z późn. zm.) Wójt Gminy Pietrowice Wielkie przedstawia Radzie Gminy Pietrowice Wielkie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice.

I. **Dane ogólne**

Rada Gminy Pietrowice Wielkie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 27 czerwca 2019 r. podjęła uchwałę Nr XX/195/2020 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice.

1) Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2) Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były wniosek inwestora dotyczący zmiany przeznaczenia terenów objętych planem.

3) Projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

4) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie przyjętego Uchwałą Nr V/44/2015 z dnia 25 lutego 2015r. z późniejszymi zmianami. Należy wskazać, iż przeznaczenie terenów zgodnie z przedmiotowym projektem pozostaje w zgodzie z zapisami studium.

II. **Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Pietrowice Wielkie w/w uchwały Wójt Gminy Pietrowice Wielkie, jako organ sporządzający projekt, kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednocześnie rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskał opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej;

6) uzyskał uzgodnienie z Zarządem Województwa Śląskiego w zakresie zadań samorządu województwa, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) uzyskał na podstawie art. 25 ust. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uzgodnienie z Wojewodą Śląskim w zakresie braku kolizji z ustaleniami programów zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;

8) uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

9) uzyskał pozostałe niezbędne uzgodnienia i opinie;

10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu;

11) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

13) podjął rozstrzygnięcie dotyczący rozpatrzenia uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu (nie wpłynęły żadne uwagi).

14) przedłożył Radzie Gminy Pietrowice Wielkie do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice.

III. **Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie, dla obszaru położonego w miejscowości Kornice**.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono na podstawie uchwały Nr XXII/211/2020 z dnia 26 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie dla obszaru położonego w miejscowości Kornice.

Sporządzając niniejszy projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, iż rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

IV. **Wnioski**

1. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się załączniki, tj.

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 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. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie spowoduje powstania znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Przedmiotowe zainwestowanie nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

V. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 4 ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 2 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 4 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W rozdziale 2 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w § 4 ust. 2 pkt 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania występują obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - stanowiska archeologiczne. Przedmiotowy projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy zawiera rozwiązania odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zostały w planie miejscowym uwzględnione dla poszczególnych terenów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenia w rozdziale 2 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W zakresie wprowadzanych zmian niniejszym projektem powyższe potwierdza sporządzona na jego potrzeby prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa. Na obszarze planu nie występują budowle i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. Natomiast plan został sporządzony w poszanowaniu interesu społecznego i publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 4 ust. 6 reguluje zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zawiera ustalenia dotyczące telekomunikacji (§ 4 ust. 7 pkt 10).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Pietrowice Wielkie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Szerzej powyższe zostało opisane w rozdziale II niniejszego uzasadnienia.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w § 4 ust. 7 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu. Ponadto projekt planu ze względu na rodzaj przeznaczenia terenów wprowadza zapisy mające na celu poszanowanie sąsiedztwa poza granicami objętymi planem poprzez ustalenia zawarte w projekcie uchwały

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan ustala zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w gminie.

VI. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Procedura sporządzenia niniejszego projektu planu miejscowego została rozpoczęta w celu aktualizacji zapisów obowiązujących planów w zakresie zmiany przeznaczenia terenów.

Gmina Pietrowice Wielkie nie posiada aktualnej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium uwarunkowań, sporządzone dla obszaru całej gminy, zostało uchwalone w lutym 2015r. oraz było kilkukrotnie zmienione, w związku z czym zachowuje aktualność i nie wymaga zmian. Ruch budowalny na obszarze gminy jest spory, dlatego gmina przystąpiła do opracowania nowego planu w granicach administracyjnych. Tym samym gmina dąży do aktualizacji dokumentów planistycznych w ślad za potrzebami mieszkańców oraz nowelizacjami przepisów prawnych. Gmina posiada 100 % pokrycia planami miejscowymi.

VII. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych w związku z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza kosztem sporządzenia projektu planu Gmina nie poniesie wydatków.