DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 lipca 2018 r.

Poz. 4767

Elektronicznie podpisany przez:
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; Śląski Urząd Wojewódzl
Data: 2018-07-17 12:34:44

UCHWAŁA NR XXXVI/357/2018
RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie – Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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. ze zmianami, Rada Gminy w Pietrowicach Wielkich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie – Etap III, zwany dalej planem.

2. Plan stanowi Etap III sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pietrowice Wielkie i obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, który został wyznaczone zgodnie z Uchwałą 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 graniach administracyjnych gminy Pietrowice Wielkie.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załączniki od Nr 1 do nr 31, stanowiące rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
2) Załącznik Nr 32 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
3) Załącznik Nr 33 – 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 oraz komunikacji;

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) **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;

6) **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;

7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;

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

9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

10) **terenowych urządzeniach 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;

11) **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;

12) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

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

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) granice i oznaczenia jednostek strukturalnych:

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) **MNR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
c) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
e) **UM** - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
f) **AG** - tereny aktywności gospodarczej,
g) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
h) **ZD** - teren ogrodów działkowych,
i) **KDD** - teren komunikacji – drogi klasy D – dojazdowe,
j) **KDW** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne,

6) obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych;

7) teren zagrożony ruchami masowymi;

8) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 332) "Subniecka Kędzierzynsko - Głubczycka";

9) strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

10) strefy ochrony ekspozycji;

11) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

12) pozostałe stanowiska archeologiczne;

13) pasy izolujące tereny cmentarzy - 50 m;

14) pasy izolujące tereny cmentarzy - 150 m;

15) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV;

16) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV,

17) gazociąg wysokoprężny,

18) nieczynny gazociąg wysokoprężny.

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. B.MN21, gdzie:

a) pierwszy symbol literowy oznacza oznaczenie jednostki strukturalnej, w której położony jest dany teren zgodnie z poniższym wykazem:

- A – Amandów,
- B – Krowiarki,
- C – Maków,
- D – Pawłów,
- E – Żerdziny,
- F – Kornice,
- G – Pietrowice Wielkie,
- H – Cyprzanów,
- I – Lekartów,

- J – Samborowice,

- K – Gródczanki,

b) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w § 3 ust. 1 pkt 5 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) Poza wskazanymi przeznaczeniami terenów w ustaleniach szczegółowych (rozdział II) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleń urządzoną, wiaty i zadaszenia, oczka wodne oraz terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

2) 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;

3) dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

a) **MN, MNU, MNR, UM**:·dla zabudowy wolnostojącej – 600 m^2, ·dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2,·dla zabudowy szeregowej – 400 m^2,

b) **U** – 600 m^2,

c) **AG** – 1000 m^2.

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

1) w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **AG**, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) dla terenów położonych w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 332) "Subniecka Kędzierzynsko - Głubczycka" ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ujemny wpływ na stan jakościowy wód,

3) w przypadku realizacji inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi rowami i ciekami należy zapewnić ich ciągłość przepływu;

4) 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) ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: ul. Młyńska, Maków, Kapliczka, 2 poł. XIX w.

2) Zakres ochrony konserwatorskiej kapliczki o której mowa w pkt 1 obejmuje jej zachowanie, odrestaurowanie i konserwację oraz zachowanie starodrzewu w promieniu do 5,0 m od kapliczki.

3) Obejmuje się strefą ochrony krajobrazu kulturowego obszar oznaczony na rysunku planu.

4) W strefie ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące wymogi:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycję wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni,

b) dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z rekreacją i sportem,

c) nowe inwestycje należy harmonijnie wpisać w otaczający krajobraz,

5) Obejmuje się strefami ochrony ekspozycji obszary oznaczone na rysunku planu;

6) W strefach ochrony ekspozycji, o których mowa w pkt 5 obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) nowych zwartych grup zieleni wysokiej, w tym zalesień,

b) naziemnych obiektów kubaturowych i punktowych, w tym infrastrukturalnych, wyższych niż istniejąca zabudowa, mogących zakłócić ekspozycję układów zabytkowych,

7) Ustala się strefy obserwacji archeologicznej obejmujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz pozostałe stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

8) W strefach obserwacji archeologicznej, o których mowa w pkt 7 sposób ochrony stanowisk archeologicznych 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, MNU, MNR** i **UM**:·dla zabudowy wolnostojącej – 600 m^2, ·dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2,·dla zabudowy szeregowej – 400 m^2,

- **U** – 600 m^2,

- **AG** – 1000 m^2,

- dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 100 m^2,

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

- **MN i MNU, MNR** i **UM**:·dla zabudowy wolnostojącej – 16 m, ·dla zabudowy bliźniaczej – 12 m, ·dla zabudowy szeregowej – 8 m,

- **U** – 16 m,

- **AG** - 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 dźwiękochłonne, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych.

3) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. l,

c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. l,

d) dla innych obiektów produkcyjnych, aktywności gospodarczej oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych, z zastrzeżeniem lit. l,

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

f) dla obiektów sportowych, domów kultury, świetlic, kin, klubów, bibliotek, kościołów i domów wyznaniowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników, z zastrzeżeniem lit. m,

g) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej. z zastrzeżeniem lit. l,

h) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych,

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

j) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;

k) 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,

l) 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,

m) 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:**

- płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 20 - 48, dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, garażowych i gospodarczych,
- jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0 - 50, dla budynków usługowych,
- 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) utrzymanie ich dotychczasowej formy architektonicznej, wysokości i skali zabudowy, dotychczasowej formy dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, z zastosowaniem dotychczasowych materiałów;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach niespełniających wymogów określonych 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 ustalonej w planie wysokości zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnie 10% tych wartości.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

1) wyznacza się obszary przestrzeni publicznej na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDD** oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP**;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obszaru przestrzeni publicznej:

a) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

7. **Dla obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustala się:**

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

8. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa obszaru planu przez istniejący i projektowany 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 8 uchwały;

3) niewydzielone dojazdy niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy realizować 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 uprzywilejowanych o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych, lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;

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

9. **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 lub 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,

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** 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 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,

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,

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 urządzeń o wysokiej mocy,

c) dla terenów oddalonych od stacji transformatorowych możliwość budowy nowych sieci i stacji,

d) od sieci elektroenergetycznej nakaz uwzględnienia stref ochronny określonych w przepisach odrębnych;

e) dopuszcza się położenie równolegle 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 tym: w formie solarów, paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła;

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, MNU 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.

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

1) w granicach pasów izolujących tereny cmentarny 150 m w obszarze objętym planem realizacja wszystkich budynków korzystających z wody przy spełnieniu warunku podłączenia ich do lokalnej sieci wodociągowej.

2) W obszarze objętym planem położonym w granicach pasów o szerokości 50 m, izolujących tereny cmentarzy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych oraz studni kopanych. W obszarze objętym planem położonym w pasach między 50 m, a 150 m realizacja ww. inwestycji możliwa jest pod warunkiem podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do lokalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach.

11. **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 opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **B.MN21-B.MN27, C.MN6, C.MN7, D.MN4, E.MN7, G.MN19-G.MN22, H.MN10-H.MN16,** 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 i nadbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej,

d) budynki gospodarcze i garażowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu

i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny - 0,6,

b) minimalny – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) dla obiektów wolnostojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 150 m^2;

6) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz nakaz jej lokalizacji poza frontową częścią działki budowlanej.

§ 6. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami**: D.MNR17, F.MNR8, G.MNR25-G.MNR29, H.MNR10, I.MNR5, I.MNR6, J.MNR11, J.MNR12, K.MNR8, K.MNR9,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe,

b) produkcja związana z przetwórstwem rolnym,

c) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła

d) budynki gospodarcze i garażowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,7*;*

b) minimalny – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych – 12 m,

b) budynków produkcji związanej z przetwórstwem rolnym oraz gospodarczych – 15 m;

c) pozostałej zabudowy – 10 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

5) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 150 m^2 powierzchni użytkowej oraz nakaz jej lokalizacji poza frontową częścią działki budowlanej.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone symbolami: **C.MNU10, C.MNU11, E.MNU7, H.MNU16, H.MNU17, I.MNU7, I.MNU8** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła

b) budynki gospodarcze i garażowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,7

b) minimalny – 0,2;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków jednorodzinnych – 12 m;

b) pozostałych budynków – 15 m,

c) pozostałej zabudowy 10 m

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

5) zakłady rzemieślnicze lokalizować poza frontową częścią działki budowlanej;

6) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 150 m^2 powierzchni użytkowej oraz nakaz jej lokalizacji poza frontową częścią działki budowlanej.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **B.U8, B.U9, J.U5, J.U6,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) mieszkania w obiektach usługowych,

b) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,

c) składy, bazy, magazyny.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,8,

b) minimalny – 0,2;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **J.UM3,** 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 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunkach planu symbolami**: D.AG5, G.AG7**, 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 – 0,8,

b) minimalny – 0,3;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **G.ZP10, G.ZP11**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

b) place, skwery.

2. W terenach wyznaczonych 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%;

5) nakaz urządzenia miejsc wypoczynku (ławki, oświetlenie, altany, zadaszenia) oraz ciągów pieszych.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren ogrodów działkowych,** oznaczony na rysunku planu symbolem **B.ZD2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) ogrody działkowe

b) altany działkowe i budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze i rowerowe;

c) miejsca postojowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,15,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

§ 13. 1. Wyznacza się **teren komunikacji - dróg publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem**: I.KDD10,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdową).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami**: C.KDW5, C.KDW6, J.KDW2,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Joachim Marcinek