

UCHWAŁA NR XX/175/16
RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/51/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2588 z dnia 9 sierpnia 2007 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.¹⁾), w związku z Uchwałą Nr LXI/554/14 Rady Gminy Pilchowice z dnia 25 września 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza, na wniosek Wójta Gminy Pilchowice,

RADA GMINY PILCHOWICE

stwierdza, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pilchowice” (załącznik do Uchwały Nr XLIII/290/2002 Rady Gminy Pilchowice z dnia 26 września 2002 r.) i uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VII/51/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza (opublikowanej w Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2588 z dnia 9 sierpnia 2007 r.), w części tekstowej planu wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 1, § 6 po pkt 30 dodaje się pkt 31 w brzmieniu:

„31) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).”;

2) w rozdziale 3, § 9:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej przy uwzględnieniu:

a) linii zabudowy, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego 1a lub jeżeli nie wskazano linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 26 ust. 6 z zastrzeżeniem punktu 6,

b) warunku działań w stosunku do obszaru wsi objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, o której mowa w § 31;”;

b) pkt 4 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„– sytuowanie na działce:

· budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę,

· budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 26 ust. 10,

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy, została ogłoszona w Dz. U. z 2015r. poz.443, poz. 77, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

· dla zespołu zabudowy nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami,”

c) w pkt 4 lit. b tiret czwarte otrzymuje brzmienie:

„– geometria dachu: stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej od 25° do 45°, kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jak odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej, z zastrzeżeniem tiret szóste,”

d) w pkt 4 lit. b tiret szóste otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się dachy czterospadowe oraz wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym w tiret czwarte niniejszej litery, a także dachy płaskie (poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”),”

e) w pkt 4 lit. b tiret dziesiąte otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w tym bocznych,”

f) w pkt 4 lit. b tiret jedenaste otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się zastosowanie w budynku nowo realizowanym geometrii dachu takiej jak na budynku lub zespole budynków istniejących, usytuowanych na działce (działkach) bezpośrednio sąsiadującej lub na działce sąsiedniej, oddzielonej działką stanowiącą drogę (innej niż ta, o której mowa w tiret czwarte niniejszej litery).”

g) uchyla się pkt 5;

h) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) nowa zabudowa usługowa może stanowić odrębny budynek o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustalonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem, że zostanie wprowadzona jako uzupełnienie mieszkalnego budynku, za wyjątkiem zabudowy usług publicznych oraz z zastrzeżeniem § 48 ust. 2 pkt 1.”;

3) w rozdziale 3, § 16 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) – usługowej, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1MNU ÷ B9MNU; B13MNU ÷ B59MNU**; znajdujących się w **jednostce strukturalnej „B” Nieborowice**, ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z zastrzeżeniem, iż nie obowiązuje w stosunku do niej procentowy udział w zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1, usługi publiczne;

2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunku działań obejmujących restaurację i modernizację techniczną obiektów, o których mowa w § 35 ust. 3 pkt 1;

3) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej lub usługowej w zakresie usług publicznych, przy uwzględnieniu linii zabudowy, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego 1a lub jeżeli nie wskazano linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 26 ust. 6 z zastrzeżeniem punktu 6;

4) rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:

a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40%,

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,

- w sytuacji prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy zrealizować ilość czasowych miejsc postojowych dla zamierzonego sposobu użytkowania zgodnie z zasadami określonymi w § 51 ust. 12, 13, 14,

- dopuszcza się zachowanie wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki większej niż określona w niniejszej literze oraz powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż określona w niniejszej literze, w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy,

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

– usytuowanie na działce:

- budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę,

- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 26, ust. 10,

- dla zespołu zabudowy nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami,

- gabaryty zabudowy – stosowanie prostych brył o proporcjach (wraz z kształtem dachu) nawiązujących każdorazowo do istniejącej zabudowy w zakresie skali i bryły,

– wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 12 m (z 10% tolerancją),

- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 7,5 m,

- geometria dachu: stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – od 25° do 45°, kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jak odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej, z zastrzeżeniem tiret szóste,

- dopuszcza się zachowanie geometrii dachów na obiektach o wartościach zabytkowych, o których mowa w § 35 ust. 3,

- dopuszcza się dachy czterospadowe oraz wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym w tiret czwarte niniejszej litery, a także dachy płaskie,

- dopuszcza się zachowanie geometrii dachu budynku istniejącego w sytuacji przebudowy jego dachu, jeżeli układ ścian nośnych nie pozwala na zastosowanie dachu dwuspadowego o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale, o którym mowa w niniejszej literze,

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, sytuowanych w drugiej linii zabudowy, stosowanie kąta nachylenia połaci dachu od 15° do 30°,

- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w tym bocznych;

- dopuszcza się zastosowanie w budynku nowo realizowanym geometrii dachu takiej jak na budynku lub zespole budynków istniejących, usytuowanych na działce (działkach) bezpośrednio sąsiadującej lub na działce sąsiedniej, oddzielonej działką stanowiącą drogę (innej niż ta, o której mowa w tiret czwarte niniejszej litery);”;

5) zachowanie istniejącej enklawy leśnej na terenie oznaczonym symbolem **B13MNU** (usytuowanej w jego wschodniej części);

6) nowa zabudowa usługowa może stanowić odrębny budynek pod warunkiem, że zostanie wprowadzona jako uzupełnienie mieszkalnego budynku, za wyjątkiem zabudowy usług publicznych.”

4) w rozdziale 3, § 17 pkt 4:

a) lit. b tiret drugie otrzymuje brzmienie:

„– stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci (od 25° do 45°), z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, a także czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym dla dachów dwuspadowych,”

b) lit. c tiret drugie otrzymuje brzmienie:

„– wysokość zabudowy: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, nie wyższa niż 10m,”;

5) w rozdziale 3, § 19 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie uzupełniające: rzemiosło nieuciążliwe, z zastrzeżeniem, iż może stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu, składy i magazyny prowadzące sprzedaż towarów nie konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem, iż mogą stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu i powierzchnia sprzedaży odrębnego obiektu handlowego nie może być większa niż 1000m², stacja paliw płynnych, usługi w tym gastronomii;”;

6) w rozdziale 3, § 20:

a) pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie uzupełniające:

a) istniejąca zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z zastrzeżeniem, iż nie obowiązuje w stosunku do niej procentowy udział w zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1,

b) na terenie oznaczonym symbolem **C 3MNU** zabudowa usługowa w formie odrębnego budynku o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustalonych w niniejszym paragrafie, z wyłączeniem zastrzeżeń, o których mowa w § 7 ust. 1;”

b) w pkt 4 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„– usytuowanie na działce:

· budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę,

· budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 26 ust. 10,

· dla zespołu zabudowy nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami,”

c) w pkt 4 lit. b tiret czwarte otrzymuje brzmienie:

„– geometria dachu: stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – od 25° do 45°, kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jak odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej, z zastrzeżeniem tiretu szóste,”

d) pkt 4 lit. b tiret szóste otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się dachy czterospadowe oraz wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym w tiret czwarte niniejszej litery, a także dachy płaskie (poza strefą pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, strefą ochrony krajobrazu „K”),”

e) pkt 4 lit. b tiret dziesiąte otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w tym bocznych.”

f) uchyla się pkt 5,

g) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) nowa zabudowa usługowa może stanowić odrębny budynek o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustalonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem, że zostanie wprowadzona jako uzupełnienie mieszkalnego budynku, za wyjątkiem zabudowy usług publicznych.”;

7) w rozdziale 3, § 23:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej przy uwzględnieniu:

a) linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego 1a lub jeżeli nie wskazano linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 26 ust.6 z zastrzeżeniem punktu 6,

b) warunków działań w stosunku do obszaru wsi objętego strefą ochrony ekspozycji, oznaczonej symbolem „E”, o której mowa w § 37;”;

b) w pkt 4 lit. b tiret pierwszy otrzymuje brzmienie:

„– usytuowanie na działce:

· budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę,

· gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 26 ust. 10,

· dla zespołu zabudowy nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami;”;

c) w pkt 4 lit. b tiret czwarte otrzymuje brzmienie:

„– geometria dachu: stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – od 25° do 45°, kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jak odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej, z zastrzeżeniem tiret szóste;”;

d) pkt 4 lit. b tiret szóste otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się dachy czterospadowe oraz wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym w tiret czwarte niniejszej litery, a także dachy płaskie (poza strefą ochrony krajobrazu „K”),”;

e) pkt 4 lit. b tiret dziewiąte otrzymuje brzmienie:

„– dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w bocznych;”;

f) uchyla się pkt 5,

g) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) nowa zabudowa usługowa może stanowić odrębny budynek o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustalonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem, że zostanie wprowadzona jako uzupełnienie mieszkalnego budynku, za wyjątkiem zabudowy usług publicznych;”;

8) w rozdziale 4, § 26 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Na działkach usytuowanych przy drogach publicznych, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;”;

9) w rozdziale 5, § 27 ust. 3 uchyla się treść pkt 2;

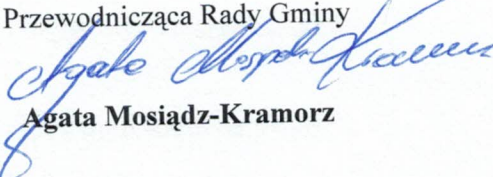
10) tytuł rozdziału 8 otrzymuje brzmienie:

„Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.”;

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy



Agata Mosiądz-Kramorz

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Pilchowice, jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/51/2007 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2588 z dnia 9 sierpnia 2007 r.), w trybie nowelizacji (polegającej na modyfikacji wyłącznie ustaleń tekstowych planu).

Podstawą sporządzenia ww. projektu zmiany planu, jest Uchwała Nr LXI/554/14 Rady Gminy Pilchowice z dnia 25 września 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza.

Projekt zmiany. miejscowego planu w trybie nowelizacji, został sporządzony zgodnie z Działem II - zmiana (nowelizacja) ustawy - § 82, w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016r. poz. 283). Zgodnie z ww. § 82 zmiana (nowelizacja) (...) „polega na uchyleniu niektórych jej przepisów, zastąpieniu niektórych jej przepisów przepisami o innej treści lub brzmieniu albo na dodaniu do niej nowych przepisów”.

Projekt zmiany w trybie nowelizacji, dotyczy zmiany wyłącznie zapisów tekstowych, w zakresie:

– dostosowania zapisów tekstu miejscowego planu do wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 07.05. 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 880, ze zm.),

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami A1 MNU÷A51 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§ 9) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów w przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, (poza strefą ochrony konserwatorskiej ”B”), dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

– uchylenia w § 9 treści pkt 5 odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– weryfikacji zapisu § 9 pkt 4 lit. b tiret jedenaste, w taki sposób, aby uwzględniał bezpośrednie sąsiedztwo działki drogowej, w sytuacji nawiązania do geometrii dachu na działce sąsiedniej, oddzielonej działką drogową,

– uzupełnienie ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, o teren o symbolu B 47MNU, wydzielony na obowiązującym rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami B1 MNU÷B9 MNU; B13 MNU÷B59 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§16) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów w przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o ymetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

– uchylenie w § 16 treści pkt 5, odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami B 2U i B 3U (§ 17) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów w przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów płaskich, a także czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie liczby kondygnacji na terenach oznaczonych symbolami B 1U, B 4U i B 5U – ustalenie: wysokość zabudowy: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, nie wyższa niż 10m,

– uzupełnienie katalogu przeznaczenia uzupełniającego o usługi, w tym gastronomii (na terenie oznaczonym symbolem B 1RU, z podstawowym przeznaczeniem dla produkcji lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (§ 19),

– uzupełnienie katalogu przeznaczenia uzupełniającego o zabudowę usługową na terenie oznaczonym symbolem C 3MNU (§20), o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej, która będzie mogła być realizowana samodzielnie i stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu działki budowlanej,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami C1 MNU÷C20 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§20) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów w przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie (poza strefą ochrony konserwatorskiej "A", strefą ochrony krajobrazu „K”), dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

– uchylenie w § 20 treści pkt 5, odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami D83 MNU÷D87 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§ 23) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów w przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie (poza strefą ochrony krajobrazu „K”), dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

– uchylenie w § 23 treści pkt 5, odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– weryfikacji treści zapisu w § 26 ust. 6 dotyczącego linii zabudowy dla terenów, dla których nie ustalono, na rysunku planu, linii zabudowy obowiązującej ,

– wprowadzenia definicji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

– zmiany tytułu Rozdziału 8 na tytuł wynikający wprost z przepisów art. 15 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, Organ sporządzający ww. projekt zmiany planu – Wójt Gminy Pilchowice, uznał, iż realizacja ustaleń ww. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza w zakresie wyżej opisanym, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko i odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (w tym, nie sporządził prognozy oddziaływania na środowisko).

Właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko t.j. (Dz. U. z 2016r. poz.353), t.j: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach uzgodniły możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ww. projektu zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Żernica, Nieborowice, Kuźnia Nieborowska i Wilcza (o której mowa w art. 46 ust. 1 ww. ustawy).

1. Projekt zmiany planu w trybie nowelizacji został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, przy uwzględnieniu, odpowiednio do trybu nowelizacji, sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ÷ 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.), w tym:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt zmiany planu, w trybie nowelizacji, ustala w zakresie:

a) parametrów kształtowania zabudowy – geometrii dachu (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej): *stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci; kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – od 25° do 45°, kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – identyczny jak odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej*, dla ww. zabudowy dopuszcza dachy czterospadowe oraz wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci w przedziale jak ustalonym w tiret czwarte niniejszej litery, a także dachy płaskie, ponadto odstępuje się od zakazu stosowania dachów płaskich w sytuacji realizacji nowej zabudowy (mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej),

b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, projekt zmiany planu, w trybie nowelizacji, ustala zasady przyjmowania linii zabudowy na działkach budowlanych, położonych przy drogach publicznych, w sytuacji, kiedy ustalenia planu nie ustalają linii zabudowy obowiązującej – *na działkach usytuowanych przy drogach publicznych, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych*, ponadto ustala zasady stosowania geometrii dachów w nowych budynkach realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, innej niż ustalona dla ww. budynków – *dopuszcza się zastosowanie w budynku nowo realizowanym geometrii dachu takiej jak na budynku lub zespole budynków istniejących, usytuowanych na działce (działkach) bezpośrednio sąsiadującej lub na działce sąsiedniej, oddzielonej działką stanowiącą drogę (innej niż ta, o której mowa w tiret czwarte niniejszej litery)*;

2) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – projekt zmiany planu (w trybie nowelizacji) dopuszcza dachy płaskie poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” w jednostkach strukturalnych „A” – Żernica, „C” Kuźnia Nieborowska, oraz poza strefą „K” w jednostkach strukturalnych „C” Kuźnia Nieborowska, „D” Wilcza;

3) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dostosowano zapisy tekstu miejscowego planu do wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 07.05.2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych t.j. (Dz. U. z 2015 r. poz. 880, ze zm.) – w projekcie zmiany planu w trybie nowelizacji uchylono zapis w brzmieniu: *dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej poza terenami oznaczonymi symbolem MNU*, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (§ 27 ust. 3 pkt 2);

4) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu w trybie nowelizacji – organ sporządzający projekt zmiany planu (w trybie nowelizacji) – Wójt Gminy Pilchowice przy rozpatrywaniu złożonych wniosków oraz uwagi ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania;

5) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęło 6 wniosków, z czego 2 wnioski zostały złożone przed terminem składania wniosków i uwzględnione przez Wójta Gminy Pilchowice, natomiast 4 wnioski zostały złożone w obligatoryjnym terminie składania wniosków (w tym wniosek nr 3 złożony z dwóch pozycji), z czego wniosek nr 1 i nr 4 Wójt uwzględnił w całości, wniosek nr 2 Wójt uwzględnił w części, a w części nie uwzględnił, wniosek nr 3 Wójt nie uwzględnił,

b) projekt miejscowego planu, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu:

- w dniach od 22 czerwca 2015 r. do 20 lipca 2015r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 4

sierpnia 2015r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi,

- w dniach od 02.12.2015 r. do 31.12.2015 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 14 stycznia 2016 r., w wyniku, którego wpłynęła 1 uwaga i została uwzględniona przez Wójta Gminy Pilchowice,

- w dniach od 23.02.2016 r. do 22.03.2016 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 05.04.2016 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi.

6) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. Przedmiotowy projekt zmiany planu (w trybie nowelizacji), biorąc pod uwagę istotę zmiany, nie generował uwzględnienia potrzeb w zakresie wymagań ochrony środowiska, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, dotyczy zmiany wyłącznie zapisów tekstowych, w zakresie ww. (nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy) – w związku z powyższym nie odniesiono się do wymagań, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ ustaleń zmiany planu (w trybie nowelizacji) na finanse publiczne, w tym budżet gminy – przedmiotowy projekt zmiany planu w trybie nowelizacji dotyczy wyłącznie ww. zapisów tekstowych, w związku z powyższym (i biorąc pod uwagę istotę zmiany), nie wystąpią wydatki Gminy Pilchowice związane w szczególności z: inwestycjami dotyczącymi zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności oraz realizacją dróg publicznych gminnych, koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykupem gruntów, wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, oraz uchwałą Rady Gminy Pilchowice, o której mowa w art. 32 ust. 2 – ww. analiza zawiera „*Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego.*” – Wójt Gminy Pilchowice, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Pilchowice Nr XLVII/356/10 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dnia 4 listopada 2010r., sukcesywnie realizuje ww. program – aktualnie sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, które będzie podstawą sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z ww. wieloletnim programem). Ww. analiza nie odnosi się do sporządzania zmiany planu w trybie nowelizacji. Sporządzona przedmiotowa zmiana planu, w trybie nowelizacji, polega wyłącznie na modyfikacji ustaleń tekstowych, co pozwoli na dostosowanie zapisów obecnie obowiązujących planów miejscowych do zmian ustawowych oraz na realizację szeregu inwestycji, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z oczekiwaniami zainteresowanych na podstawie ww. planu i nie spowalnia realizacji ww. wieloletniego programu.

Dokumentacja prac planistycznych projektu zmiany planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.