

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PILCHOWICE**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag (załączniki nr 2 do uchwały) oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załączniki nr 3 do uchwały),

**Rada Gminy Pilchowice**  
**uchwała:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach, zwany dalej “planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określony zgodnie z uchwałą nr XXVII/229/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z wyróżniającymi symbolami i barwnymi oznaczeniami graficznymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ekspozycji zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu;
- 7) granice zasięgu pasów sanitarnych od cmentarza - 50m i 150m od granic cmentarza;
- 8) oznaczenia terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów: Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” - cały obszar planu położony jest w granicach parku.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określony w podziale na:
  - a) przeznaczenie podstawowe stanowiące zasadniczy i dominujący udział w obrębie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, obejmujący co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych budynków; przeznaczeniu podstawowemu mogą towarzyszyć elementy zagospodarowania, w tym obiekty i urządzenia budowlane, służące przeznaczeniu podstawowemu, wykorzystywane wyłącznie na jego potrzeby, w tym budynki gospodarcze, garaże, wiaty dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, o ile ustalenia planu dla danego terenu nie stanowią inaczej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne mogące uzupełniać przeznaczenie podstawowe w obrębie związanego z tym przeznaczeniem terenu lub działki budowlanej i współistnieć z nim w sposób ograniczony ustaleniami planu dla danego terenu;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół, ogół budynków, z wyłączeniem powierzchni wystających poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jak: okapy, zadaszenia, schody, pochylnie i windy zewnętrzne, balkony i tarasy (o ile powierzchnia pod danym elementem nie jest częścią kondygnacji budynku);
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania ścian zewnętrznych nowych budynków w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym linia ta nie dotyczy elementów towarzyszących wystających poza zewnętrzną ścianę budynku, takich jak: okapy, zadaszenia, schody, pochylnie i windy zewnętrzne, balkony i tarasy (o ile powierzchnia pod danym elementem nie jest częścią kondygnacji budynku);
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu zajętej przez obrys, kontur budynku wyznaczony w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi ścian budynku, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu zieleni urządzonej ZP w stosunku do powierzchni działki na tym terenie;
- 7) strefie ekspozycji zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni terenu w zasięgu określonym na rysunku planu, w obrębie której, ze względu na ekspozycję zabudowy od strony terenów zaliczonych do obszarów przestrzeni publicznej, przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić podwyższone standardy architektoniczne zabudowy i zagospodarowania terenu, zmierzające do kształtowania estetycznych elewacji budynków i reprezentatywnych przestrzeni wokół budynków;
- 8) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę dopuszczoną w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie obowiązujących w granicach planu na dzień uchwalenia planu;
- 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu ogólnospołecznym, związane z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, w zakresie oświaty i edukacji, nauki, kultury i kultury fizycznej, kultu religijnego, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, opieki socjalnej, publicznej administracji i wymiaru sprawiedliwości, oraz realizowane przez instytucje, organy i służby zadania z zakresu utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, a także inne działania związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego.

**§ 3. 1.** Ustalenia obowiązujące dla całego planu zawarte są w rozdziale 2 i obejmują:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny - określone w § 4;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - określone w § 5;
  - 3) zasady ochrony środowiska - określone w § 6;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - określone w § 7;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 8;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - określone w § 9;
  - 7) granice i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 10;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - określone w § 11;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - określone w § 12;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 13;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 14;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - określone w § 15;
  - 13) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określoną w § 16.
2. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów zawarte są w rozdziale 3 i obejmują:
- 1) przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania w zakresie uszczegółowionym w stosunku do ustaleń określonych w § 4;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w zakresie uszczegółowionym w stosunku do ustaleń określonych w § 9.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:
- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

- § 4. 1.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z symbolami (literami i numerami - o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu):
- 1) tereny usług publicznych oznaczone symbolami 1UP i 2UP;
  - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
  - 3) teren drogi publicznej klasy „główna” oznaczony symbolem KDG;
  - 4) teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” oznaczony symbolem KDD.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są w przepisach rozdziału 3, przy czym w każdym terenie dopuszcza się użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu, w postaci:
- 1) dojazdów i miejsc do parkowania;
  - 2) dojść oraz ścieżek pieszych i rowerowych;
  - 3) zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
  - 4) obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem § 14;
  - 5) obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

**§ 5.** Ustala się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zieleni urządzonej na terenie ZP, ukształtowana jako ogólnodostępny teren, cechujący się przeważającym udziałem powierzchni pokrytych roślinnością ozdobną, w tym drzewami, służący zaspokojeniu potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych - zasady zagospodarowania, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, określono w rozdziale 3 w zakresie ustaleń dla terenu ZP;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie na terenie IUP w zasięgu strefy ekspozycji zabudowy, ukształtowane w sposób cechujący się podwyższonymi standardami architektonicznymi - zasady zagospodarowania określono w rozdziale 3 w zakresie ustaleń dla terenu IUP;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej teren IUP od strony terenu KDG (droga wojewódzka) należy ukształtować pas zieleni, w tym nasadzenia krzewów lub drzew liściastych z gatunków rodzimych, z możliwością kształtowania przerw dla niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

**§ 6. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem - przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w stosunku do terenów i zabudowy, którym odpowiadają wymogi ochrony przed hałasem, w szczególności stosując zabezpieczenia i rozwiązania techniczne ograniczające ponadnormatywny poziom hałasu i zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – przy sytuowaniu w obszarze planu instalacji wytwarzających pola elektromagnetyczne należy uwzględnić dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku w sposób umożliwiający przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza – należy stosować systemy grzewcze, oparte na źródłach energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub małą emisją substancji do powietrza.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony wód – zakazuje się:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) dokonywania zmian warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek, powodujących szkodę dla działek sąsiednich.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie postępowania z odpadami - obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów.

**§ 7. 1.** Określa się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, dla której przedmiotem ochrony jest układ semiurbanistyczny centrum Pilchowic – wymogi zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obejmują:

- 1) sytuowanie zabudowy w sposób harmonijnie nawiązujący do historycznej zabudowy występującej w centrum Pilchowic - ustala się:
  - a) sytuowanie budynków w sposób równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej tereny dróg lub w stosunku do granic działki budowlanej lub do istniejących budynków;
  - b) kształtowanie gabarytów budynków jako prostopadłościennych lub sześciennych brył, przy uwzględnieniu kształtów dachów o których mowa w lit. c i d;
  - c) stosowanie symetrycznych dachów dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, półszczytowych, namiotowych, mansardowych, uskokowych lub mieszanych konstrukcji wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadowych o kącie nachylenia nie większym niż 5°, o ile ich udział w powierzchni wszystkich dachów w obrębie działki budowlanej nie będzie większy niż 30%;
- 2) w przypadku odbudowy budynków, rozbudowy istniejących budynków oraz nadbudowy lub zmiany

konstrukcji dachu istniejących budynków obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w pkt 1.

- 3) dla terenu IUP ustala się strefę ekspozycji zabudowy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, dla której przy sytuowaniu nowej zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń pkt 1, obowiązują:
    - a) na elewacjach frontowych budynków należy stosować materiały wykończeniowe w postaci cegły, kamienia lub drewna, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni frontowej elewacji,
    - b) na pokryciach dachów, o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę lub blachodachówkę w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary;
  - 4) zachowanie zadrzewień na terenie zieleni urządzonej ZP, z wyjątkiem usuwania drzew ze względu na zły stan fitosanitarny lub w sytuacji zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz ochrony bezpieczeństwa obiektów i mienia, w tym elementów zagospodarowania terenu.
2. Ustala się obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu, w postaci transformatora murowanego, położonego przy ul. Strażackiej na terenie ZP, zgodnie z lokalizacją określoną graficznie na rysunku planu - zasady ochrony obejmują:
- 1) nakaz zachowania formy i wielkości obiektu oraz elementów detalu dekoracyjnego;
  - 2) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektu;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia prac i robót związanych z utrzymaniem obiektu w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

**§ 8.** 1. Tereny zieleni urządzonej ZP oraz dróg publicznych KDG i KDD, w rozumieniu zapisów planu, zalicza się do przestrzeni publicznej.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz koordynujących współistnienie ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) wyposażenie terenu w oświetlenie publiczne oraz kosze na śmieci lub inne urządzenia zapewniające zachowanie czystości;
- 3) w przypadku sytuowania nowych budynków infrastruktury technicznej oraz naziemnych stacji transformatorowych, stacji redukcji gazu i przepompowni ścieków obowiązuje wymóg osłonięcia tych obiektów zielenią;
- 4) zakazuje się sytuowania reklam;
- 5) zapewnienie na terenie zieleni urządzonej ZP miejsca rekreacji i wypoczynku, w szczególności placu zabaw, gier lub innej formy aktywności, o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 300m<sup>2</sup>.

**§ 9.** 1. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach określonych w danym terenie przez zasięg wyznaczony na rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu dopuszcza się wyłącznie takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 3.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów odnoszą się do Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” w granicach którego położony jest cały obszar planu - obowiązują wymogi ochrony określone w akcie ustanawiającym ochronę prawną parku krajobrazowego oraz określone w planie regulacje służące realizacji celów i zadań ochronnych, w szczególności w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 11. 1.** W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości na terenach 1UP i 2UP:

- 1) powierzchnia działki nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

**§ 12. 1.** Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu.

2. Nakazuje się uwzględnić ograniczenia związane z użytkowaniem terenu wokół cmentarza zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru planu przy ul. Powstańców – w zasięgu pasów sanitarnych od cmentarza, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu obowiązujące:

- a) w odległości mniejszej niż 50m od terenu cmentarza zakazuje się sytuowania: budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- b) w odległości mniejszej niż 150m od terenu cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

**§ 13. 1.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących dróg publicznych, zapewniających obsługę komunikacyjną w obszarze planu, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją oraz zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających:

- 1) teren drogi publicznej klasy „główna” KDG (istniejący odcinek drogi wojewódzkiej ul. Powstańców);
- 2) teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” KDD (istniejący odcinek drogi gminnej ul. Strażaków);

2. Określa się, że głównymi warunkami powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w ust. 1, z zewnętrznym układem drogowym jest zachowanie skrzyżowania ulic Powstańców i Strażaków.

3. Zasady kształtowania parametrów dróg dla wymienionych w ust.1 terenów określa się indywidualnie, dla danej grupy terenów, w rozdziale 3.

4. Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, ponad ustalenia zawarte w ust. 1-3, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

5. Ustala się na terenach UP minimalną liczbę miejsc do parkowania dla nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 6 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów na:

- 1) 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 2) 5 zatrudnionych;

6. W zakresie określonych w ust. 5 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc dla parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 100.

7. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) na terenie 1UP - parkingi naziemne, podziemne lub stanowiące część kondygnacji budynku, przy czym zakazuje się realizacji na powierzchni działki budowlanej wolnostojących garaży lub zespołów indywidualnych budynków garażowych;
- 2) na terenie 2UP - parkingi naziemne, podziemne lub stanowiące część kondygnacji budynku oraz garaże wolnostojące.

§ 14. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz obiektów z nią związanych;
  - 2) dopuszcza się na każdym terenie rozbudowę istniejącej i budowę nowej infrastruktury technicznej, w tym obiektów, urządzeń i sieci, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
  - 3) nowe sieci infrastruktury technicznej pełniące funkcje magistralne, z zastrzeżeniem pkt 4, należy sytuować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, przy czym w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia tego wymogu dopuszcza się sytuowanie:
    - a) w pasie o szerokości nie większej niż 4m od osi istniejącego przebiegu sieci magistralnej,
    - b) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren,
    - c) na terenie zieleni urządzonej w pasie o szerokości nie większej niż 6m od linii rozgraniczającej teren;
  - 4) zakazuje się sytuowania:
    - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz naziemnych sieci ciepłowniczych;
    - b) urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW;
2. Określa się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej terenów wyznaczonych w planie:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej lub w oparciu o zbiorniki i butle na gaz;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 lit b);
  - 4) zaopatrzenie w energię ciepłą przy wykorzystaniu energii elektrycznej, gazu lub w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych (kotły, piece), z zastrzeżeniem § 6 ust. 3, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 lit b);
  - 5) odprowadzenie ścieków docelowo przy wykorzystaniu sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku braku dostępu do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych docelowo przy wykorzystaniu sieci kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się wykorzystanie rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe lub budowę indywidualnych elementów powierzchniowego odwodnienia terenu oraz gromadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania określa się dla terenu zieleni urządzonej ZP, dla którego dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, na czas trwania okolicznościowych i sezonowych imprez kulturalnych i rozrywkowych, jednak nie dłużej niż każdorazowo na 7 dni, w formie obiektów i urządzeń przeznaczonych na potrzeby handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki takich jak: stragany, stoiska, namioty, wiaty, sceny, podesty, przenośne siedziska, obiekty sanitarne itp. wraz z niezbędnymi elementami obsługi komunikacyjnej w tym dojazdy i dojścia oraz parkingi.

§ 16. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalania obowiązujące dla poszczególnych terenów**

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług publicznych **1UP i 2UP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa na potrzeby usług publicznych;
  - b) dla terenu 2UP - obiekty związane z funkcjonowaniem służb bezpieczeństwa pożarowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi o charakterze biurowym, inne niż usługi publiczne, oraz usługi handlu i gastronomii – jako lokale o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
  - b) dla terenu 2UP - lokale mieszkalne o udziale nie większym niż 20% powierzchni całkowitej budynku.
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenu działki budowlanej poza obrysem budynku na potrzeby magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów;
  - b) dla terenu 1UP w obrębie strefy ekspozycji zabudowy, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu:
    - zakazuje się sytuowania budynków magazynowych, gospodarczych i technicznych oraz wiat,
    - w przypadku sytuowania stanowisk parkingowych nakazuje się obsadzić miejsca pomiędzy stanowiskami parkingowymi drzewami liściastymi z gatunków rodzimych, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 stanowiska.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów usług publicznych **1UP i 2UP:**
  - 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 1,2;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 35%;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 12m,
  - 5) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki – dla obiektów małej architektury nie wyżej niż 3m, dla wiat, nie wyżej niż 6m, dla innych obiektów nie wyżej niż 12m.

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym boiska oraz inne urządzenia i niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacji czynnej, z wykluczeniem sytuowania budynków - udział nie większy niż 20% powierzchni terenu ZP, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1,
  - b) jeden budynek sanitarno-socjalny,
  - c) naziemne parkingi ogólnodostępne o udziale nie większym niż 10% powierzchni terenu ZP,
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zieleń urządzoną należy kształtować w formie zapewniającej przeważający udział powierzchni pokrytych roślinnością ozdobną pełniącą funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe, przy czym co najmniej 70% roślin powinny stanowić drzewa liściaste z gatunków rodzimych,
  - b) w przypadku sytuowania stanowisk parkingowych nakazuje się obsadzić miejsca pomiędzy stanowiskami parkingowymi drzewami liściastymi z gatunków rodzimych, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 stanowiska, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej **ZP:**



- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku sanitarno-socjalnego - 50m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budynku sanitarno-socjalnego - nie wyżej niż 4m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki - nie wyżej niż 6m.

**§ 19. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „główna” KDG:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „główna”;
- 2) szerokość pasa drogowego w granicach planu określono na rysunku planu w parametrach wyznaczonych przez zasięg linii rozgraniczającej teren drogi KDG, przy uwzględnieniu zawężenia wynikającego z przebiegu granicy planu – szerokość do 3m.

**§ 20. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” KDD:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokość pasa drogowego w granicach planu, określono na rysunku planu w parametrach wyznaczonych przez zasięg linii rozgraniczającej teren drogi KDD, przy uwzględnieniu zawężenia wynikającego z przebiegu granicy planu – szerokość od 10m do 12m.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



# GMINA PILCHOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ  
PILCHOWICE - PARK IM. DRA FRANCISZKA  
MORITZA W PILCHOWICACH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY PILCHOWICE Z DNIA .....

## RYSUNEK PLANU - PROJEKT

SKALA 1 : 1000

### OZNACZENIA:

#### ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WRAZ Z WYRÓŻNIAJĄCYMI SYMBOLAMI I BARWNYMI OZNACZENIAMI GRAFICZNYMI:
- UP** TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "GŁÓWNA"
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"

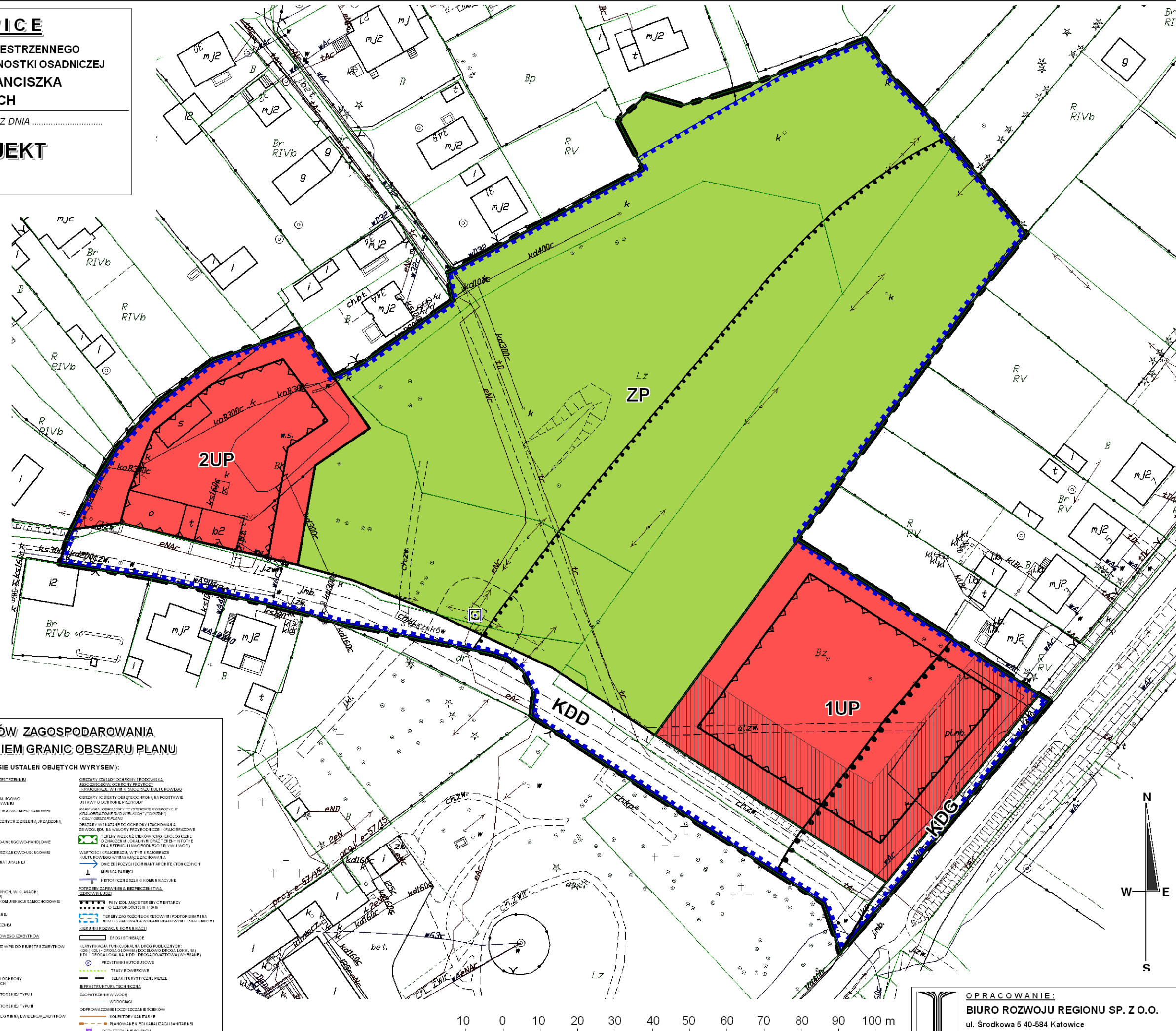
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA EKSPOZYCJI ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKT ZABYTKOWY CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- GRANICE ZASIĘGU PASÓW SANITARNYCH OD CMENTARZA
  - 50m OD GRANIC CMENTARZA,
  - 150m OD GRANIC CMENTARZA.

#### OCHRONA NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

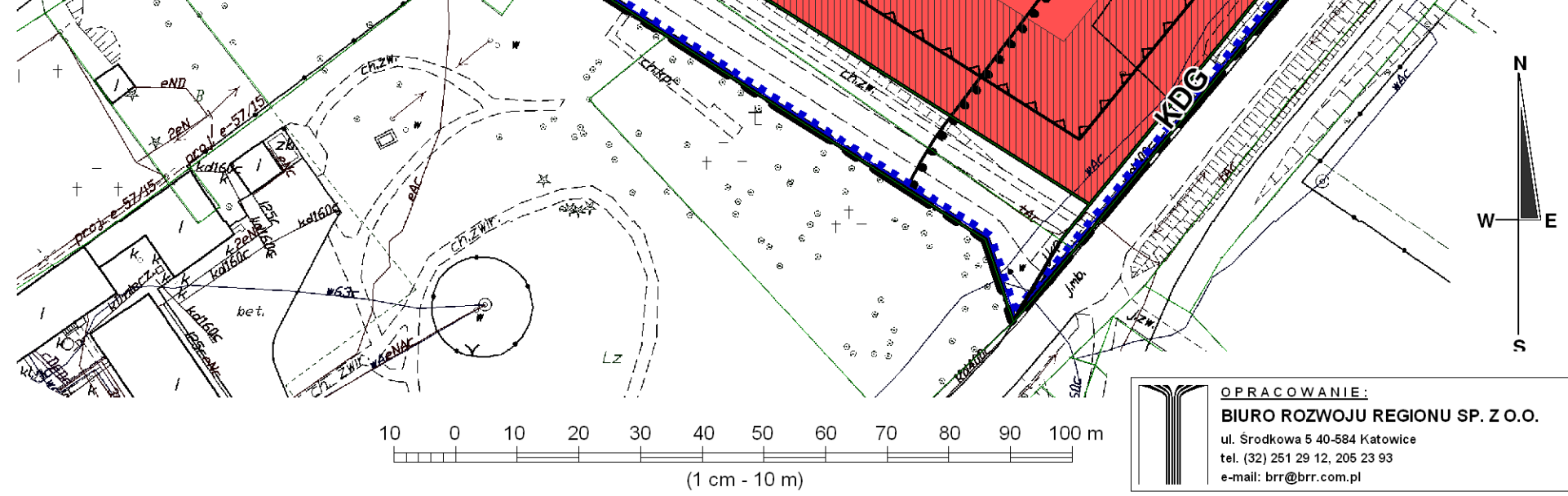
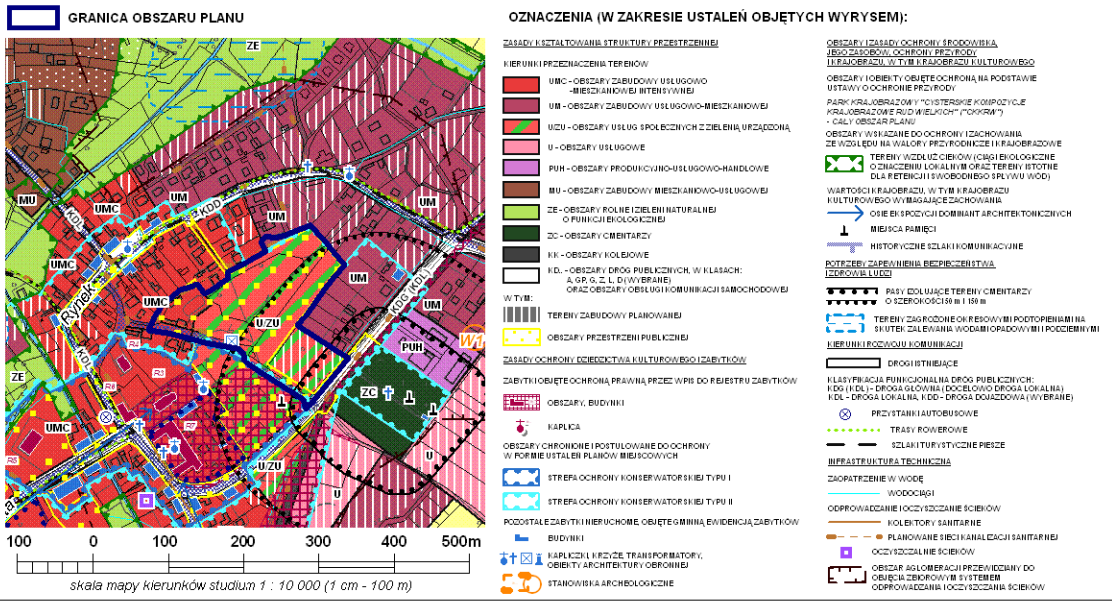
- PARK KRAJOBRAZOWY „CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH” - CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU

#### ELEMENTY INFORMACYJNE:

- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU PLANU



**OPRACOWANIE:**  
**BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.**  
 ul. Środkowa 5 40-584 Katowice  
 tel. (32) 251 29 12, 205 23 93  
 e-mail: brr@brr.com.pl

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach, sporządzono na podstawie uchwały nr XXVII/229/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach. Obszar planu o powierzchni ok. 3ha obejmuje tereny w rejonie Parku im. Dra Franciszka Moritza, położone w centrum gminy, przy ul. Strażaków na północ od drogi wojewódzkiej nr 921 (ul. Powstańców). Obszar objęty opracowaniem stanowi w zasadniczej części zieleni o funkcji rekreacyjnej lub utrzymywany jest jako niska zieleni. W granicach planu znajduje się teren Ochotniczej Straży Pożarnej w Pilchowicach, a od strony drogi wojewódzkiej, teren wykorzystywany jest na potrzeby parkingu.

Przedmiotem planu miejscowego jest określenie regulacji, w formie aktu prawa miejscowego, w zakresie wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, odnoszących się do zagadnień planistycznych. Ustalenia planu sporządza się w nawiązaniu do określonej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice (uchwała Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r.), z którym plan miejscowy musi być zgodny i nie może naruszać jego ustaleń. Studium wskazuje dla terenów objętych planem kierunki przeznaczenia w ramach ustaleń dla obszaru U/ZU – obszary usług społecznych z zielenią urządzoną, wskazując przy tym tereny planowanej zabudowy, obejmujące wyznaczony w planie teren usług publicznych IUP. Zadaniem planu jest również weryfikacja potrzeb wynikających z aktualnie obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, przyjęty uchwałą Nr VII/53/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 r.

Głównym celem planu jest stworzenie podstaw prawnych realizacji polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Plan obejmuje grunty stanowiące własność gminy (wyjątek dotyczy fragmentu drogi wojewódzkiej), stąd uwzględnia się potrzeby rozwojowe gminy dotyczące poprawy jakości życia mieszkańców w zakresie zwiększenia dostępu do podstawowych usług publicznych i ogólnospołecznych w centralnej części gminy oraz uatrakcyjnienia terenów służących wypoczynkowi i rekreacji. Cele te wymagają weryfikacji ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego - przede wszystkim w zakresie rezygnacji z terenów zabudowy mieszkaniowej i odcinka nowej drogi publicznej, na korzyść terenu zieleni urządzonej oraz wyznaczenia nowego terenu na potrzeby zabudowy usługowej o charakterze publicznym (usługi publiczne).

Zadaniem planu jest więc stworzenie warunków dla usytuowania zabudowy usługowej, przy uwzględnieniu potrzeb utrzymania i uatrakcyjnienia terenu zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej. Przyjęte regulacje mają w sposób efektywny uzupełnić tkankę urbanistyczną centralnej części gminy, sprzyjając kształtowaniu atrakcyjnej zabudowy i podnoszeniu jakości przestrzeni publicznej, nacechowanej nowymi funkcjami ogólnospołecznymi i harmonijnie wpisującej się w historyczny kontekst miejsca. Ustalone zasady możliwych przekształceń struktury funkcjonalnej i przestrzennej, w tym ustalenie linii rozgraniczających poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, mają tworzyć warunki kontrolowanego wykorzystania terenów oraz przyczynić się do ich aktywizacji i efektywnego użytkowania.

Realizując wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) uzasadnia się przyjęte w planie rozwiązania w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ponadto

określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania ładu przestrzennego w zakresie utrzymania i kształtowania zieleni urządzonej na terenie ZP, określenie strefy ekspozycji zabudowy na terenie IUP (cechującej się podwyższonymi standardami architektonicznymi), ukształtowanie pasa zieleni wzdłuż terenu IUP od strony drogi wojewódzkiej. W planie nie wprowadza się funkcji potencjalnie uciążliwych, które mogłyby wywoływać konflikty w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sąsiednich, w szczególności wyklucza się wykorzystanie terenu działki budowlanej poza obrysem budynku na potrzeby magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględnia się w sposób adekwatny do charakteru, skali i rodzaju zurbanizowania przestrzeni biorąc przy tym pod uwagę położenie obszaru planu w granicach Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". Przy czym obszar planu znajduje się w „Strefie III - aktywności społeczno-ekonomicznej” (według projektu planu ochrony dla parku krajobrazowego), w której środowisko kształtowane jest przez człowieka - obszary aktywności ekonomicznej, organizacji sieci transportu, koncentracji osadnictwa oraz ewolucji przestrzennych struktur. Walory krajobrazowe utrzymuje się poprzez zachowanie na przeważającej części obszaru zieleni w ramach wyznaczonego terenu zieleni urządzonej. Wpływ architektury na ekspozycję w krajobrazie dotyczy przede wszystkim wysokości zabudowy i jej ekspozycji w przestrzeni – w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę plan określa niską zabudowę do 12m i dominujący udział dachów dwu- i czterospadowych oraz stosowanie, w zasięgu strefy ekspozycji zabudowy, na pokryciach dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, dachówki lub blachodachówki w odcieniach kolorów: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary. Ustalenia te wpływają na podkreślenie walorów architektonicznych i krajobrazowych.
3. Wymagania ochrony środowiska są w planie miejscowym uwzględnione w nawiązaniu do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Regulacje planu zapewniają warunki ochrony środowiska poprzez zasady określone w § 6 planu, przede wszystkim w zakresie: ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, ochrony powietrza, wód oraz postępowania z odpadami. W zakresie ochrony przyrody ustala się tereny zieleni służące utrzymaniu bioróżnorodności w ramach powierzchni pokrytych roślinnością na terenie zieleni urządzonej. Wymagania wynikające z ochrony Parku Krajobrazowego "CKKRW" uwzględnia się w sposób adekwatny do przewidzianej „Strefy III - aktywności społeczno-ekonomicznej” (według projektu planu ochrony dla parku krajobrazowego). Plan uwzględnia również położenie w strefie zasilania użytkowych poziomów wód podziemnych (UPWP) o wysokim stopniu zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do piętra wodonośnego, z którego czerpane są wody podziemne na potrzeby gminy (ujęcie „Nieborowice – Leboszowice”). Przeciwdziałaniu przenikaniu zanieczyszczeń mają służyć zapisy ograniczające stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, które uznaje się potencjalnie za urządzenia nieskuteczne i nieefektywne, zwłaszcza w przypadku niewłaściwego zainstalowania i użytkowania oraz w przypadku rozwiązań opartych o rozsączanie podczyszczonych ścieków w gruncie. Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu obszaru aglomeracji przewidzianym do skanalizowania - docelowo zakłada się więc odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacyjnego (do tego czasu możliwe jest stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe). W obszarze planu nie występują uwarunkowania związane z potrzebą ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także brak jest przesłanek do określania zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu.
4. W obszarze planu nie występują budynki lub obszary zabytkowe objęte formami ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków lub objęcie Wojewódzką i Gminną Ewidencją Zabytków. Jedynym obiektem zabytkowym jest chroniony ustaleniami planu transformator murowany (przy ul. Strażaków na terenie ZP), ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Uwzględniono w planie bezpośrednie sąsiedztwo jednych z najbardziej wartościowych obszarów i budynków zabytkowych centralnej części gminy (dawny klasztor i szpital Bonifratrów - obecnie Szpital Chorób Płuc, Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela). Ze względu na te wartości dziedzictwa kulturowego oraz związane z układem semiurbanistycznym centrum Pilchowic obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Dla strefy w planie określa się zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijnie nawiązujący do zabudowy historycznej i tradycji miejscowej architektury, co sprzyja także utrzymaniu właściwych wartości krajobrazu kulturowego.



W planie nie ma przesłanek związanych z ochroną dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględnia się pośrednio, w kontekście określonych wcześniej wymagań ochrony środowiska, przy uwzględnieniu oceny zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko wykonanej w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko opracowywanego dokumentu (planu miejscowego). W szczególności nie występują przesłanki związane ze zwiększonym narażeniem na hałas i promieniowanie elektromagnetyczne (niewielkie oddziaływanie istniejącego transformatora), nie zidentyfikowano także żadnych zagrożeń powodziowych czy zalewowych oraz osuwiskowych lub innych wynikających z niekorzystnych warunków budowlanych. W obszarze nie przewiduje się funkcji, które w sposób stały (np. poprzez zamieszkanie) mogłyby być narażone na złe warunki topoklimatyczne i kumulację zanieczyszczeń powietrza - utrzymuje się znaczą powierzchnię terenu niezabudowanego, zielonego, co będzie sprzyjało właściwemu przewietrzaniu. Ustalenia określają, że przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu i pól elektromagnetycznych, w stosunku do terenów objętych ochroną. Minimalizowaniu emisji spalin z drogi wojewódzkiej, o zwiększonym natężeniu ruchu, mają służyć ustalenia w zakresie ukształtowania pasa zieleni wzdłuż drogi. Natomiast wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględnia się w kontekście obszarów przestrzeni publicznych - nakazuje się zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający potrzeby osób niepełnosprawnych.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni związane są przede wszystkim z aktywizacją terenów dotychczas niezagospodarowanych w centralnej części gminy na potrzeby zabudowy usług publicznych, w obszarze o dogodnych warunkach obsługi komunikacyjnej i zwiększonych możliwościach uzbrojenia terenu (w nawiązaniu do istniejącego systemu infrastruktury technicznej). Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni w kontekście sąsiedztwa z zurbanizowaną częścią gminy. Za istotne uznaje się przy tym postrzeganie walorów ekonomicznych w kontekście utrzymania wartości kulturowych i krajobrazowych miejsca.
7. Ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli – planem objęte są wyłącznie grunty stanowiące własność gminy (wyjątek dotyczy fragmentu drogi wojewódzkiej). Prawo własności związane z istniejącym użytkowaniem jest chronione.
8. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan ustala jedynie, iż w każdym terenie dopuszcza się obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu.
9. Potrzeby interesu publicznego związane są z poprawą jakości życia mieszkańców w zakresie zwiększenia dostępu do podstawowych usług publicznych i ogólnospołecznych w centralnej części gminy oraz zabezpieczenia i uatrakcyjnienia ogólnodostępnych terenów zieleni służącej wypoczynkowi i rekreacji. Plan określa również wymagania kształtowania przestrzeni publicznych oraz określa ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego, co ze względu na centralną część gminy oraz istotne wartości kulturowe i krajobrazowe ma służyć dobru ogólnemu.
10. Rozwój infrastruktury technicznej jest w planie zapewniony poprzez możliwość sytuowania w każdym terenie infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. W sposób ograniczony określono w planie możliwości budowy nowych sieci infrastruktury technicznej pełniących funkcje rozdzielcze lub magistralne. Wykluczono również urządzenia i instalacje wytwarzające z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100kW oraz wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 40kW. Zakłada się obsługę w zakresie niezbędnego uzbrojenia terenu w sposób, który jest technicznie i ekonomicznie najbardziej uzasadniony – w stopniu maksymalnym wykorzystanie istniejących w centrum gminy systemów infrastruktury technicznej.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. W podobny sposób zostanie ogłoszony i obwieszczony termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z określeniem terminu dyskusji publicznej i sposobu składania uwag do planu.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
13. Plan miejscowy w bezpośredni sposób nie przyczynia się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej. Pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wody poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód przed ich zanieczyszczeniem (jw. uzasadnienie pkt 3).
14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu uwzględniono wagę i znaczenie interesu publicznego (jw. uzasadnienie pkt 7 i 8) – w związku z wyłączną własnością publiczną gruntów w obszarze planu nie występuje interes prywatny, w tym zgłoszony w postaci wniosków. Kierowano się przy tym polityką przestrzenną ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które powstało w oparciu o wykonane analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy.
15. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o określone w studium kierunki przeznaczenia, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez intensyfikowanie zabudowy w już zurbanizowanej i podlegającej dalszej urbanizacji centralnej części gminy. Przedmiotowy obszar planu charakteryzuje się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej w zakresie istotnych, istniejących dróg publicznych - droga wojewódzka klasy „główna” (ul. Powstańców) i droga gminna klasy „dojazdowa” (ul. Strażaków). Sprzyja to kształtowaniu właściwych relacji i powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym.
16. Zagwarantowana jest możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w związku z przebiegiem linii autobusowych przez centralną część gminy, w tym w śladzie drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej (ulice Powstańców i Dworcowa) – najbliższe przystanki mieszczą się w ok. 250-300m promieniu dojazdu od obszaru planu.
17. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest ustaleniami planu ograniczane. Możliwość organizowania ruchu pieszego i rowerowego zagwarantowana jest przede wszystkim w pasach drogowych terenów dróg publicznych oraz w ramach terenów zieleni urządzonej.
18. Planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy odbyło się w oparciu o określone w studium kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego, w szczególności uznając tereny w granicach planu za obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Spełnione są więc warunki efektywnego gospodarowania przestrzenią, przy wykorzystaniu walorów zurbanizowanej centralnej części gminy.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, były podstawą przyjęcia uchwały XXVI/216/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 22 września 2016 roku w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice. W uchwale podtrzymano ocenę o nieaktualności obowiązującego studium z 2002 roku (uchwała nr XLIII/290/2002) oraz o częściowej nieaktualności planów miejscowych, biorąc pod uwagę zgodność z przepisami prawa oraz wnioski mieszkańców rekomendowane do uwzględnienia. Zobowiązano

więc wójtą do działań zmierzających do zakończenia procedury sporządzenia nowego studium (przyjęte uchwałą Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r.) oraz do aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stosowne uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych: Kuźnia Nieborowska, Leboszowice, Nieborowice, Pilchowice, Stanica, Wilcza i Żernica podjęto wcześniej 17 marca 2016 roku). Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, które wymagają aktualizacji w kontekście realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium. Dotyczy to również aktualizacji potrzeb rozwojowych gminy w obszarze planu obejmującego teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach, którego realizacja została zainicjowana uchwałą nr XXVII/229/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 27 października 2016 r.

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. W opracowaniu tym wykonano prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza nie dotyczyła skutków wynikających z obowiązującego stanu formalnego (przewidziane w dotychczas obowiązującym planie miejscowym) i faktycznego (istniejące drogi, które mogą podlegać modernizacji). Należy również podkreślić, iż wszelkie skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, w tym związane z wzrostem lub spadkiem wartości nieruchomości, dotyczą wyłącznie gruntów stanowiących własność gminy. Nie przewiduje się również żadnych wydatków związanych z realizacją nowych dróg publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice, obejmujący teren jednostki osadniczej Pilchowice – Park im. Dra Franciszka Moritza w Pilchowicach określił zakres wskazanych obligatoryjnie ustaleń określonych w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób dostosowany do faktycznych uwarunkowań związanych z przedmiotowym obszarem. W planie nie określa się zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, biorąc pod uwagę obszar położony w zurbanizowanej, centralnej części gminy, który zgodnie z oceną określoną w prognozie oddziaływania na środowisko nie jest istotny z punktu widzenia powiązań przyrodniczych - znajduje się poza siecią korytarzy ekologicznych i lokalnych dolin, oraz nie jest krajobrazowo eksponowany w przestrzeni. Ustalenia planu nie ingerują również w cele i potrzeby ochrony, będące podstawą ustanowienia Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (obowiązują zasady i kierunki działań oraz nakazy i zakazy wskazane w rozporządzeniu powołującym). W szczególności określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, służą realizacji celów i zadań ochronnych związanych z parkiem krajobrazowym. Także sam fakt utrzymania znaczącego udziału terenu zieleni urządzonej, jest okolicznością pośrednio wpisującą się w zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Ze względu na brak przesłanek faktycznych lub merytorycznych nie określa się w planie również zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice (uchwała nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r.) oraz są zgodne z tymi ustaleniami.