

**GMINA PILCHOWICE**



**PROJEKT  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PILCHOWICE, OBEJMUJĄCEGO TEREN  
JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP I  
(TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZNAJDUJĄCE  
SIĘ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DK 78)**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
W DNIACH OD 23 LISTOPADA DO 14 GRUDNIA 2023 R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
dr inż. Piotr Kryczka  
dr inż. Adrian Porada  
mgr inż. Klaudia Bandurowska  
mgr inż. Piotr Łuszczek

Pilchowice, 2023 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY GMINY PILCHOWICE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/446/23 Rady Gminy Pilchowice z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78) oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV/458/23 Rady Gminy Pilchowice z dnia 28 września 2023 r., Rada Gminy Pilchowice uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78), zwaną dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, stanowiące załącznik Nr 4.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica złoża „Knurów”;
- 5) granica terenu górniczego „Knurów I”;
- 6) granica obszaru górniczego „Knurów”;
- 7) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

- 8) obszar figurujący w rejestrze zabytków;
  - 9) stanowisko archeologiczne;
  - 10) strefa zieleni;
  - 11) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

### **§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków;
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - e) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 3) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty ustalone na danym terenie;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu terenu lub zasadach zagospodarowania terenu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub
  - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków;
- 7) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 8) „nieuciążliwej produkcji przemysłowej” – należy przez to rozumieć prowadzoną wyłącznie w budynkach produkcję przemysłową lub wytwórczą, która nie stanowi przedsięwzięcia wymagającego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z uwzględnieniem dopuszczeń określonych w przepisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

### **§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy (w tym drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów) oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

- 3) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) obiektów do produkcji i serwisowania:
    - elementów instalacji fotowoltaicznych, w tym inwerterów do takich instalacji,
    - systemów i urządzeń spawalniczych,
    - systemów i urządzeń do ładowania baterii elektrycznych,
  - b) inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występuje obszar figurujący w rejestrze zabytków nr A/1477/92, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmujący obszar linii kolejowej wraz z układem torowym i budowlami inżynierskimi, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 11/9/99-44 AZP, dokumentującego ślad osadniczy datowany na późne średniowiecze (XV-pocz. XVI w.) oraz osadę datowaną na okres nowożytny (XVII-XVIII w.), dla których w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się realizację chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, pasów ruchu dla rowerów i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze określonym na rysunku planu miejscowego występuje złożo „Knurów”;
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach terenu górniczego „Knurów I” i obszaru górniczego „Knurów”, gdzie obowiązują dodatkowe zasady wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące zasady i warunki:
  - a) na terenie **1U-P** – powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku działek przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 4 m<sup>2</sup> i szerokości frontu nie mniejszej niż 2 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy wytyczać prostopadle lub pod kątem w przedziale od 80° do 100°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w przepisach szczegółowych planu miejscowego.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez drogę krajową nr 78 (**IKDR**), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
- 3) w przypadku dróg, o których mowa w pkt 2 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić w oparciu o rozbudowę istniejących lub budowę nowych sieci i urządzeń wodociągowych, z zastrzeżeniem lit. b oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się stosowanie na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia,
  - b) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie melioracji:
  - a) ustala się zakaz likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przebudowę, poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się realizację nowych urządzeń oraz rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** stawkę procentową ustala się na 10%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

## ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe

**§ 17. 1.** Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-P**.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej;
- 3) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług turystyki,
  - c) teren zdrowia i pomocy społecznej,
  - d) teren usług edukacji,
  - e) teren usług sportu i rekreacji,
  - f) teren usług kultury i rozrywki,
  - g) teren usług kultu religijnego,
  - h) teren przemysłu portowego,
  - i) teren elektrowni wiatrowej.

**3.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów nieuciążliwej produkcji przemysłowej,
  - b) składów i magazynów, w tym centrów logistycznych, magazynów wysokiego składowania oraz baz,
  - c) obiektów do produkcji i serwisowania:
    - elementów instalacji fotowoltaicznych, w tym inwerterów do takich instalacji,
    - systemów i urządzeń spawalniczych,
    - systemów i urządzeń do ładowania baterii elektrycznych,
  - d) obiektów i urządzeń produkcji energii, wyłącznie na potrzeby obiektów, o których mowa w lit. a, b oraz c;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych mogących stanowić nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 wyłącznie na obszarze figurującym w rejestrze zabytków, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane.

**4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 30 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

- a) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych lub na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów produkcji przemysłowej, produkcji energii, składów i magazynów,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych,
- c) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze figurującym w rejestrze zabytków, wyznaczonym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, należy uwzględnić możliwość odtworzenia historycznego przebiegu wąskotorowej linii kolejowej, z jednoczesnym dopuszczeniem zagospodarowania zielenią urządzoną lub komunikacją pieszo-rowerową.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków zamieszkania zbiorowego oraz lokali mieszkalnych w odległości mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej z terenem **1KDR**;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni służącą izolacji uciążliwego użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich oraz ograniczającą hałas i zapylenie, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się realizację:

- 1) pasa zieleni izolacyjnej poprzez ukształtowania zieleni, w formie zwartych i gęstych nasadzeń, co najmniej w dwóch rzędach, krzewów (gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m) i drzew zimozielonych lub całorocznych (gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m), z co najmniej 50% udziałem rodzimych gatunków liściastych;
- 2) urządzeń budowlanych, stanowiących formę ekranu lub ogrodzenia, które od strony nieruchomości sąsiednich, obsadzone jest zielenią pnącą na powierzchni urządzenia lub krzewami i drzewami na powierzchni terenu.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w ust. 1 z terenu **1KDR**.

9. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem budowy elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

**§ 18. 1.** Ustala się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 wyłącznie na obszarze figurującym w rejestrze zabytków, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

*PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE,  
OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP I  
(TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DK 78)*

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

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pilchowice.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Krzysztof Waniczek**



*PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE,  
OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP I  
(TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DK 78)*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY GMINY PILCHOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY GMINY PILCHOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688) oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1270), Rada Gminy Pilchowice rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78), nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY GMINY PILCHOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688) Rada Gminy Pilchowice ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od ..... 2023 r. do .....2023 r., do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice – etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko .....~~

*PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE,  
OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP I  
(TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DK 78)*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../23  
RADY GMINY PILCHOWICE  
z dnia ..... 2023 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27  
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W ZWIĄZKU  
Z ART. 67 UST. 3 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 2023 R. O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I  
ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR ...../...../2023  
RADY GMINY PILCHOWICE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78)**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78) sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXI/446/23 Rady Gminy Pilchowice z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78).
2. Głównym celem projektu planu miejscowego jest zmiana zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o złożone wnioski i obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice”.
3. Projektem planu miejscowego objęto obszar zlokalizowany po północnej stronie DK 78 w obrębie geodezyjnym Nieborowice, o powierzchni 23,65 ha.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/240/16 Rady Gminy Pilchowice z dnia 24 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą Nr LXIV/458/23 Rady Gminy Pilchowice z dnia 28 września 2023 r.
5. Projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
7. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), o opinii i uzgodnienia do projektu planu miejscowego wystąpiono przed dniem wejścia w życie ww. ustawy, w związku z tym dla projektu planu miejscowego stosuje się przepisy dotychczasowe.
8. Ze względu na brak występowania lub brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania:
    - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
    - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

*PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PILCHOWICE,  
OBEJMUJĄCEGO TEREN JEDNOSTKI OSADNICZEJ NIEBOROWICE - ETAP I  
(TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ PO PÓŁNOCNEJ STRONIE DK 78)*

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zlokalizowany po północnej stronie DK 78 w obrębie geodezyjnym Nieborowice, Rady Gminy Pilchowice przystąpiła uchwałą Nr LXI/446/23 z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78). Wójt Gminy Pilchowice obwieścił, ogłosił i zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków, określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęły 3 wnioski: od Morgan Finance Poland sp. z o.o. (złożone dwukrotnie o tej samej treści) oraz wniosek od osoby prywatnej. Wnioski zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie i częściowo negatywnie. Po wyznaczonym terminie na składanie wniosków, wpłynął kolejny wniosek od Morgan Finance Poland sp. z o.o. (o tożsamej treści z wcześniejszymi wnioskami złożonymi w trybie art. 17 pkt 1 ww. ustawy). Wniosek został rozpatrzone częściowo pozytywnie i częściowo negatywnie. Dodatkowo, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego, wpłynęło 10 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów. Ponowienia uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad wymagały ustalenia dotyczące drogi krajowej nr 78. Z uwagi na fakt, że ustalenia planu miejscowego przewidują realizację inwestycji mogących wymagać szczególnego monitoringu, negatywną opinię wyrazili Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach. Instytucje te wskazały na potencjalną możliwość negatywnego oddziaływania na stan środowiska, zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową, stan zdrowia jej mieszkańców oraz możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Z uwagi na powyższe, w zapisach projektu planu miejscowego odstąpiono od dopuszczenia lokalizacji instalacji do przetwarzania szkła, papieru i tektury.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został ostatecznie uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra lub marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 16 listopada 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. ~~W dniach od ..... 2023 r. do ..... 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Pilchowice, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pilchowice. W dniu ..... 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Do wyłożonego projektu wpłynęła ..... uwaga/uwagi, która została rozpatrzona w części pozytywnie i w części negatywnie. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Pilchowice.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, ograniczenie realizacji obiektów objętych ochroną akustyczną oraz ich odsunięcie od drogi krajowej nr 78, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego - wskazany w negatywnej opinii PPIS potencjalny negatywny wpływ na stan zdrowia mieszkańców został uwzględniony poprzez odstąpienie od dopuszczenia lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów szklanych, papieru;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w ramach strefy aktywności gospodarczej (SAG1), zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 78, planowanej zgodnie z kierunkami zagospodarowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice”, w obrębie Nieborowice;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad ich zagospodarowania Wójt uwzględnił wnioski złożone do projektu planu miejscowego, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 78, z uwzględnieniem charakteru transportu tranzytowego;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że m. in. nowe lokale mieszkalne realizowane wyłącznie w budynkach usługowych muszą być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przyjęta 22 września 2016 r. uchwałą Nr XXVI/216/16 Rady Gminy Pilchowice w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pilchowice. Rada Gminy Pilchowice zobowiązała wójta m. in. do aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych: Kuźnia Nieborowska, Leboszowice, Nieborowice, Pilchowice, Stanica, Wilcza i Żernica. Dodatkowo stwierdziła, iż zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, które wymagają systematycznej aktualizacji w kontekście realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice”. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego teren jednostki osadniczej Nieborowice - etap I (tereny produkcyjno-usługowe znajdujące się po północnej stronie DK 78).

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie miejscowym nie są przewidziane inwestycje, które stanowiąc będą koszt dla gminy, związane np. z realizacją lub modernizacją dróg publicznych, a także wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną, w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Przewiduje się natomiast przychody do budżetu gminy związane z podatkami od nieruchomości.

Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, iż omawiany plan miejscowy sporządzony został dla obszaru objętego w całości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a wprowadzone w projekcie planu miejscowego zmiany i ustalenia stanowiąc będą modyfikację ustaleń obowiązującego aktu prawa miejscowego. Biorąc pod uwagę rozszerzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych w planowanej strefie aktywności gospodarczej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 78 i związane z tym potencjalne przychody z podatków od nieruchomości, przewiduje się, że wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.