

UCHWAŁA NR XX/177/16
RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/53/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2590 z dnia 9 sierpnia 2007 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm¹⁾), w związku z Uchwałą Nr LXI/556/14 Rady Gminy Pilchowice z dnia 25 września 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, na wniosek Wójta Gminy Pilchowice

RADA GMINY PILCHOWICE

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

§ 1. 1. W uchwale Nr VII/53/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice (opublikowanej w Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2590 z dnia 9 sierpnia 2007 r.), w części tekstowej planu wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 1, § 6 po pkt 28 dodaje się pkt 29 w brzmieniu:

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

2) w rozdziale 3, § 9:

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

„– usytuowanie na działce:

- budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę,
- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy sytuować w drugiej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 26 ust. 10,
- dla zespołu zabudowy nowoprojektowanej należy przyjąć rodzaj elewacji frontowej w ramach pierzei ulicy, minimum na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami,”

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

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

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy, została ogłoszona w Dz. U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

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

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

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

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

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

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

f) uchyla się pkt 5,

g) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

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

3) w rozdziale 3, § 11:

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

„– usytuowanie na działce:

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

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

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

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

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

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

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

d) w 4 lit. b tiret dziesiąte otrzymuje brzmienie:

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

e) w 4 lit. b tiret jedenaste otrzymuje brzmienie:

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

f) uchyla się pkt 5,

g) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

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

4) w rozdziale 3, § 16:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

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

a) linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniem części graficznej 1a lub jeżeli nie wskazano linii zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 26 ust. 6, z zastrzeżeniem punktu 7,

b) zasad ochrony ekspozycji widokowych odpowiednio, o których mowa w § 36;”;

b) pkt 4 lit. a tiret pierwsze i drugie otrzymują brzmienie:

„– wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%, z zastrzeżeniem, iż na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio: **H56MNU** oraz **H60MNU**, **H61MNU**, **H59MNU**, położonych w centralnej części jednostki strukturalnej nie więcej niż 70%,

– powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%, z zastrzeżeniem, iż na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio **H56MNU** oraz **H60MNU**, **H61MNU**, **H59MNU** nie mniej niż 5%,”;

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

„– usytuowanie na działce:

· budynek mieszkalny lub mieszkalno – usługowy należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której następuje wjazd na działkę, z zastrzeżeniem, iż na fragmencie terenu oznaczonego w części graficznej 1a symbolem **H58MNU** (przy ul. Dworcowej) wprowadza się obowiązek utrzymania istniejącej zabudowy pierzejowej ciągłej,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) uchyla się pkt 5,

i) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) nowa zabudowa usługowa może stanowić odrębny budynek o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ustalonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem, że zostanie wprowadzona jako uzupełnienie mieszkalnego budynku, za wyjątkiem zabudowy usług publicznych, z zastrzeżeniem § 46 ust. 2 pkt 1.”;

5) w rozdziale 3, § 17:

a) pkt 4 lit. c tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„– wysokość zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe), nie wyższa niż 15m, z zastrzeżeniem dla terenu oznaczonego symbolem **H8U** dopuszczenia trzech kondygnacji nadziemnych, gdzie trzecia może stanowić kondygnację z dachem płaskim,”

b) pkt 4 lit. c tiret drugie otrzymuje brzmienie:

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

c) pkt 4 lit. c tiret piąte otrzymuje brzmienie:

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

d) uchyla się pkt 5;

6) w rozdziale 3, § 21 pkt 3 lit. b tiret trzecie otrzymuje brzmienie:

„– geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachu od 20° do 45°, dla terenu oznaczonego symbolem **H4RU** od 5° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,”;

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

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

8) w rozdziale 5, § 27 ust. 3 uchyla się pkt 3;

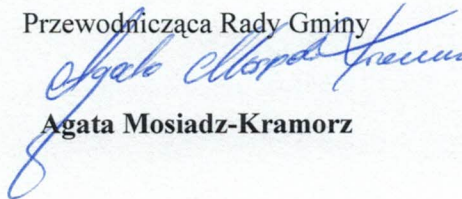
9) tytuł rozdziału 8 otrzymuje brzmienie:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy



Agata Mosiadz-Kramorz

Załącznik do Uchwały Nr XX/177/16

RADY GMINY PILCHOWICE

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pilchowice
o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do zmiany planu, w trakcie I i III wyłożenia do publicznego
wglądu
Rada Gminy Pilchowice
rozstrzyga**

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199, ze zm.),

**Rada Gminy Pilchowice
rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Pilchowice uwag, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/53/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2590 z dnia 9 sierpnia 2007 r.) – w trybie nowelizacji.

Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.), poniżej znajduje się lista zawierająca uwagi, których Wójt Gminy Pilchowice, po rozpatrzeniu, nie uwzględnił i przekazał Radzie Gminy Pilchowice wraz z projektem planu do rozpatrzenia.

Działając zgodnie z art. 20, ust. 1 ww. ustawy, Rada Gminy Pilchowice, po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Wójta Gminy Pilchowice uwag, wniesionych w trakcie procedury I i III wyłożenia do publicznego wglądu, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/53/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2590 z dnia 9 sierpnia 2007 r.), **nie uwzględni uwag wymienionych w liście.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości
1	2	3	4	5	6
1.	04.08.2015r.	„Metall –Bau” G.Bujok A.Bujok ul. Wielopole 1d 44-145 Pilchowice	Wójt Gminy Pilchowice. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przyjęcie następującej uwagi do przygotowywanego Planu Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego. 1. Dla parceli nr 1024/35 i 1025/35 stanowiącej naszą własność zabezpieczenie i umożliwienie w związku z rozwojem naszej firmy (zwiększenie produkcji oraz zatrudnienia) zmiany przeznaczenia istniejących części obiektu na funkcję produkcyjną (kontynuacja i rozszerzenie istniejącego przeznaczenia). Uzasadnienie: Brak takiego zapisu powoduje obecnie, iż po zrealizowanej już rozbudowie zakładu o kolejne hale przeznaczone na pomieszczenia magazynowe, a obecnie w związku z rozwojem firmy niezbędne jako pomieszczenia na rozwijanie i kontynuowanie produkcji nie mamy możliwości przekwalifikowania, tj. zmiany sposobu użytkowania tych pomieszczeń na pomieszczenia produkcyjne. Jednocześnie informujemy, iż nie planujemy rozbudowy zakładu. Brak takiego zapisu jest dla nas niezrozumiały i nie pozwala nam na	Nieruchomości – działki: nr 1024/35 i nr 1025/35.	Zgodnie z uchwałą Nr LXI/ 556/14 Rady Gminy Pilchowice z dnia 25 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice – zmiana ww. miejscowego planu dotyczy nowelizacji ustaleń tekstowych, polegającej na zmianie części tekstowej (bez zmiany części graficznej), w zakresie określonym w ww. uchwale. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt zmiany przedmiotowego planu, sporządzony jest w trybie nowelizacji ustaleń planu, polegającej na zmianie części tekstowej, bez zmiany części graficznej (nie dotyczy zmiany zapisów obowiązującego miejscowego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego

			<p>rozwijanie działalności w posiadanych przez nas pomieszczeniach. Nasza działalność produkcyjna jest działalnością zupełnie nieuciążliwą. Obecne zapisy w planie nie dają nam możliwości jakiegokolwiek rozwoju. Ponadto pragniemy poinformować, iż w momencie złożenia przez nas wniosku o zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń magazynowych na produkcyjne Inspektor prowadzący postępowanie w Wydziale Architektury Starostwa Powiatowego w Gliwicach zwrócił się do Państwa o wydanie Zaświadczenia o zgodności planowanej zmiany sposobu użytkowania, gdzie z kolei spotkaliśmy się z Państwa odmowa wydania pozytywnej opinii co do zgodności z planem ze względu na brak dopuszczenia procedury zmian y sposobu użytkowania na działalność produkcyjną, którą de facto prowadzimy na naszym terenie. Istniejący obiekt, który został wzniesiony jako pierwszy i gdzie rozpoczynaliśmy działalność produkcyjną około roku 1990 jest obiektem produkcyjnym, jednak według obecnego stanu zapisów planistycznych nie jesteśmy w stanie rozszerzyć produkcji na dwie zrealizowane już w przeszłości hale, stąd prosimy o usunięcie tego stanu w Planie mającym wejść w życie. Uprzejmie prosimy o pisemne ustosunkowanie się do naszej uwagi oraz rozpatrzenie w ramach innych procedur urbanistycznych prowadzonych przez Gminę Pilchowice</p>		<p>terenów, a w konsekwencji nie dotyczy zmiany ustaleń rysunku obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów). W związku z powyższym projekt zmiany przedmiotowego planu nie zawiera ustaleń (tekstowych i graficznych) odnoszących się do działek nr 1024/35 i nr 1025/35, w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu (w ramach którego położone są ww. działki).</p>
2.	05-04-2016r.	<p>Gałązka Krzysztof ul. Basenowa 19 41 – 711 Ruda Śląska</p>	<p>Niniejszym wnoszę uwagę do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, w części dotyczącej działki nr 522/95, nr 1063/88 w części, karta mapy 22, obręb Pilchowice, o pow. 0.4443, w części 0,66 ha, położonej w miejscowości Pilchowice, ul. Dębowa. Wnoszę o przekształcenie ww. działek (części) na działki budowlane. Nadmieniam, że ja wraz z dwoma siostrami i trzema kuzynkami mamy zamiar osiedlić się w Pilchowicach. Wszyscy jesteśmy w wieku do 30 lat (troje zonatyh z pięcioma pociechami łącznie). W sumie potrzebujemy sześć działek pod budowę domów jednorodzinnych. W związku z tym rodzice w 2010 roku zakupili w Pilchowicach dwie działki nr 1063/88 oraz 522/95, a następnie w 15.03.2011r. złożyli wniosek o przekształcenie ww. działek na działki budowlane. Niestety wniosek ten nie został uwzględniony w projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego zwracamy się do Pana Wójta o ponowne rozpatrzenie i przychylenie się do naszej prośby, przynajmniej w zakresie zaznaczonym na załączonym planie, co umożliwi nam podział na 6 parcel i wybudowanie sześciu domów jednorodzinnych (w przeciągu 3-8 lat). Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku. Załącznik: plan sytuacyjny.</p>	<p>Uwaga dotyczy działki o nr 1063/88 oraz działki o nr 522/95, karta mapy 22, obręb Pilchowice.</p>	<p>Uwaga jest bezprzedmiotowa. Strona wnioskująca wnosi o przeznaczenie działek (części) na działki budowlane (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i zmianę ustaleń części graficznej – rysunku planu. Procedura zmiany przedmiotowego miejscowego planu jest przeprowadzana w trybie nowelizacji (polegającej na modyfikacji wyłącznie ustaleń tekstowych planu, w szczególności dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sytuowania zabudowy). <u>Ustalenia rysunku planu i ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów nie są przedmiotem niniejszej zmiany w trybie nowelizacji.</u></p>

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Pilchowice, jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilecza, Leboszowice, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/53/2007 Rady Gminy Pilchowice z dnia 31 maja 2007 roku (Dz. U. Woj. Śl. Nr 131, poz. 2590 z dnia 9 sierpnia 2007 r.), w trybie nowelizacji (polegającej na modyfikacji wyłącznie ustaleń tekstowych planu).

Podstawą sporządzenia ww. projektu zmiany planu, jest Uchwała Nr LXI/556/14 Rady Gminy Pilchowice z dnia 25 września 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilecza, Leboszowice.

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

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

– dostosowania zapisów tekstu miejscowego planu (§ 27 ust. 3 pkt 2) do wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 07.05. 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 880, ze zm.),

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami D1 MNU÷D6 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§ 9) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

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

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

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami G1 MNU÷G8 MNU, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§ 11) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

– uchylenia w § 11 treści pkt 5 odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– weryfikacji zapisu § 11 pkt 4 lit. b tiret jedenaste, w taki sposób, aby uwzględniał bezpośrednie sąsiedztwo działki drogowej, w sytuacji nawiązania do geometrii dachu na działce sąsiedniej, oddzielonej działką drogową,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami H1 MNU÷H72 MNU; H74 MNU÷H75 MNU; H77 MNU÷H92 MNU z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej (§ 16) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów

czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, (poza strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B”), dopuszczenie stosowania drugorzędnych elementów budynku takich jak okna w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych zwieńczonych dachem dwuspadowym, symetrycznym, ryzalitów ścian, w tym bocznych, bez konieczności uwzględnienia „tradycji miejsca”, zmiany ustaleń dotyczących usytuowania na działce, bez wymogu odnoszenia się do elewacji kalenicowej bądź szczytowej na działkach sąsiednich (co determinuje ww. dopuszczenie szerszego katalogu geometrii dachów), ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy usługowej,

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

– weryfikacji zapisu § 16 pkt 4 lit. b tiret dziesiąte, w taki sposób, aby uwzględnił bezpośrednie sąsiedztwo działki drogowej, w sytuacji nawiązania do geometrii dachu na działce sąsiedniej, oddzielonej działką drogową,

– ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem H56 MNU, nowych parametrów w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz powierzchni biologicznie czynnej

– dopuszczenia dla terenu oznaczonego symbolem H8 U (§ 17), w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – trzech kondygnacji nadziemnych, gdzie trzecia stanowi poddasze użytkowe,

– zmiany ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów na terenach oznaczonych symbolami H1 U÷H10 U, z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej (§ 17) – ustalenie kąta nachylenia połaci dachów przedziale od 25°÷45°, dopuszczenie dachów czterospadowych, wielospadowych, o symetrycznych kątach nachylenia połci w przedziale jak wyżej ustalonym, a także dachy płaskie, (poza strefą ochrony konserwatorskiej „B”),

– uchylenia w § 17 treści pkt 5 odnoszącego się do zakazu stosowania dachów płaskich,

– weryfikacji zapisu § 17 pkt 4 lit. c tiret piąte, w taki sposób, aby uwzględnił bezpośrednie sąsiedztwo działki drogowej, w sytuacji nawiązania do geometrii dachu na działce sąsiedniej, oddzielonej działką drogową,

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

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

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

Organ sporządzający ww. projekt zmiany planu – Wójt Gminy Pilchowice (na etapie sporządzania przedmiotowego projektu planu), uznał, iż realizacja ustaleń ww. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice, w zakresie zmian wyłącznie zapisów tekstowych, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko i odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (w tym, nie sporządził prognozy oddziaływania na środowisko).

Właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U.2016.353), t.j: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach uzgodniły możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ww. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pilchowice, obejmującego część terenów sołectw: Pilchowice, Wilcza, Leboszowice (o której mowa w art. 46 ust. 1 ww. ustawy).

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

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

a) parametrów kształtowania zabudowy – geometrii dachu (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oraz dla zabudowy usługowej): *stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach*

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

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

2) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – projekt zmiany planu (w trybie nowelizacji) dopuszcza dachy płaskie poza strefą ochrony konserwatorskiej „A” i „B” w jednostce strukturalnej Pilchowice;

3) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dostosowano zapisy tekstu miejscowego planu do wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 07.05. 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 880, ze zm.) – w projekcie zmiany planu w trybie nowelizacji wykreślono zapis w brzmieniu: *dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej poza terenami oznaczonymi symbolem MNU*, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęło 6 wniosków, z czego 1 wniosek został złożony przed terminem składania wniosków i uwzględniony przez Wójta Gminy Pilchowice, natomiast 5 wniosków zostało złożonych w obligatoryjnym terminie składania wniosków (w tym wniosek nr 2 złożony z 10 pozycji, w tym pozycje nr 7 i nr 10 – każda złożona z dwóch zagadnień), z czego wnioski nr 1, nr 3 i nr 4 zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Pilchowice, wniosek nr 5 został nieuwzględniony, natomiast wniosek nr 2 został rozpatrzony, przez Wójta Gminy Pilchowice w następujący sposób: pozycje ww. wniosku nr 2, nr 3, nr 6, nr 7a, nr 10a zostały uwzględnione, pozycje ww. wniosku nr 1, nr 4 i 5, nr 7b, nr 8, nr 10 zostały nie uwzględnione. Poz. nr 9 wniosku nr 2 jako bezprzedmiotowa nie została rozpatrzona,

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

- w dniach od 22 czerwca 2015 r. do 20 lipca 2015r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 4 sierpnia 2015r., w wyniku, którego wpłynęła 1 uwaga i została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Pilchowice;

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

- w dniach od 23.02.2016 r. do 22.03.2016 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 05.04.2016 r., w wyniku, którego wpłynęła 1 uwaga i została nieuwzględniona przez Wójta Gminy Pilchowice.

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

2. Przedmiotowy projekt zmiany planu (w trybie nowelizacji), biorąc pod uwagę istotę zmiany, nie generował

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

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

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

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