UCHWAŁA NR XXXIII/321/2014
RADY GMINY MIERZĘCICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium

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 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XVIII/146/2012 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/282/2002 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 10 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi: Uchwałą Nr XXXVI/231/2009 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 30 września 2009 r., Uchwałą Nr XL/263/2010 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 24 lutego 2010 r. i Uchwałą Nr V/27/2011 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 23 lutego 2011 r., na wniosek Wójta Gminy Mierzęcice

Rada Gminy Mierzęcice
uchwala:

ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIERZĘCICE DOTYCZĄCĄ MIEJSCOWOŚCI BOGUCHWAŁOWICE – OBSZAR I ZMIANY STUDIUM

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Zmiana planu obejmuje południowo - wschodnią część miejscowości Boguchwałowice o powierzchni ok. 117 ha.

2. Szczegółowy przebieg granicy opracowania zmiany planu pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 3;

2) graficznej, którą jest rysunek planu – sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (wydruk w skali 1 : 2 000) stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również kolejne załączniki zawierające:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

1) przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – rozdział 2;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 4;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – rozdział 5;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – rozdział 6;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 7;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – rozdział 8;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – rozdział 9;

9) stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 10;

10) ustaleń końcowych - rozdział 11.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

a) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

c) ZL tereny lasów,

d) ZW tereny zieleni nieurządzonej,

e) ZW/ZZ tereny zieleni zagrożone zalaniem wodami zbiornika Przeczyce (przy maksymalnym poziomie piętrzenia),

f) WS teren wód powierzchniowych,

g) ITWs teren urządzeń hydrotechnicznych zbiornika Przeczyce,

h) ITE tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

i) ITW tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

j) KD tereny dróg publicznych:

- L lokalna,

- D dojazdowa,

k) KDW tereny dróg wewnętrznych;

5) kapliczka przydrożna chroniona ustaleniami planu;

6) stanowisko archeologiczne;

7) granica powierzchni stożkowej lotniska Pyrzowice (dla nowego pasa startowego).

2. Na rysunku planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:

1) linia przebiegu uskoku (ustalona);

2) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej;

3) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi;

4) orientacyjny przebieg warstwicy 291 m npm.;

5) granice działek ewidencyjnych.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej lub granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki przeznaczonej pod zabudowę, z którego odbywa się główny wjazd i wejście na działkę;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne;

5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów o których mowa w § 1;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parterowych wszystkich budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych znajdujących się na określonej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku lub obiektu bez: części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;

7) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) przeznaczeniu uzupełniającym, funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;

9) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej;

10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a, z wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu, rekreacji i wypoczynku) oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 8MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkalno – usługowa i usługowa, zieleń, tereny rekreacyjno – sportowe;

3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

4) lokalizację usług jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy lokalu użytkowego i których powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

5) lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego, których powierzchnia wewnętrzna nie może przekraczać 50% powierzchni wewnętrznej budynków o funkcji podstawowej zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;

6) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

7) maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8, 9 i 10 oraz ust. 8 pkt 4, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN również ustaleń § 21 ust. 2 i 3;

8) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m i trzech kondygnacjach nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym);

9) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 6,0 m i jednej kondygnacji nadziemnej;

10) budynki gospodarcze i garaże o maksymalnej wysokości 5,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8 pkt 4;

11) szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 20,0 m;

12) dachy budynków płaskie, dwuspadowe i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

13) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) oraz blachą z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8 pkt 1, dachów płaskich – wszystkimi materiałami;

14) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie 0,30, a dla działki ze zlokalizowaną zabudową mieszkaniową i zabudową usługową – 0,40;

15) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,20;

16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej ze zlokalizowanym na niej budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno – usługowym – 50 %, dla działki budowlanej ze zlokalizowaną zabudową mieszkaniową i zabudową usługową – 40%;

17) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;

18) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie, w granicach działki, dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. W przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

4. Jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do bocznych granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej jednej ściany do granicy działki.

5. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz istniejących budynków.

6. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

1) budowy od strony dróg i ulic publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych pełnych elementów betonowych (przęsła) i blach;

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych na budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych listew plastikowych (siding) i blach.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w pierwszej linii zabudowy.

8. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

1) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków;

2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,

3) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) lokalizację budynków i obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o maksymalnej wysokości 10,0 m;

5) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 ust. 1 pkt 1.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML do 9ML ustala się przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług rekreacji i wypoczynku, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, usługi handlu i gastronomii, zieleń, tereny rekreacyjno – sportowe;

3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej i gospodarczej z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

4) realizację nowej zabudowy rekreacji indywidualnej, gospodarczej i garaży wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej – 500 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 16,0 m;

6) dojazdy z drogi publicznej do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych w drugiej i dalszych liniach zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m;

7) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8 i 9;

8) budynki rekreacji indywidualnej o maksymalnej wysokości – 8,0 m i dwóch kondygnacjach nadziemnych, a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML do 3ML z zachowaniem ustaleń § 21 ust. 2 i 3;

9) budynki gospodarcze i garaże o maksymalnej wysokości 5,0 m;

10) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o kącie nachylenia od 20 do 65 stopni lub płaskie;

11) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka), gontem lub papą, dachy płaskie – wszystkimi materiałami;

12) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,20;

13) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,45;

14) szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 10,0 m;

15) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%;

16) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;

17) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie, w granicach działki, dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

18) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy:

a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) od strony drogi wewnętrznej ustala się minimalną odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych na 4,0 m.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

2) budowy od strony dróg i ulic publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych pełnych elementów betonowych (przęsła) i blach;

3) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) i blachy;

4) lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ML dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne jednorodzinne przy spełnieniu warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. oraz przy minimalnej powierzchni działki na której zlokalizowany jest budynek o zmienianej funkcji – 300 m^2 i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15,0 m**.**

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ML do 3ML dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla której ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ML nowo wydzielane działki pod zabudowę mieszkaniową muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub 3 KDD;

3) lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy lokalu użytkowego i których powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

4) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

5) maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6 i 7;

6) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m i trzech kondygnacjach nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym);

7) budynki gospodarcze i garaże o maksymalnej wysokości 5,0 m;

8) szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 20,0 m;

9) dachy budynków płaskie, symetryczne dwuspadowe i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

10) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) oraz blachą, dachów płaskich – wszystkimi materiałami;

11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalnie 0,25;

12) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,85;

13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50 %;

14) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;

15) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie, w granicach działki, dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 ust. 1 pkt 2.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 4ZL ustala się utrzymanie istniejących lasów ochronnych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według uproszczonego planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r o lasach.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZW i 2ZW ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

1) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych;

2) prowadzenie sieci i lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZW/ZZ do 4ZW/ZZ ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną zagrożoną zalaniem wodami zbiornika Przeczyce (przy maksymalnym piętrzeniu).

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

1) prowadzenie robót budowlanych przy istniejących budynkach;

2) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych;

3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się utrzymania istniejącej funkcji wód powierzchniowych stojących.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się nakaz zachowania istniejącej funkcji.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

1) zasypywania;

2) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń i obiektów hydrotechnicznych;

2) obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej;

3) obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ITWs ustala się utrzymanie istniejącej funkcji terenu urządzeń hydrotechnicznych zbiornika Przeczyce.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy istniejącej zaporze na zbiorniku wodnym Przeczyce.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:.

1) maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu – 50%;

3) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ITE ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci elektroenergetyczne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

1) maksymalna wysokość budynków lub urządzeń – 6,0 m;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ITW i 2ITW ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci wodociągowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu wodociągowego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

1) maksymalna wysokość budynków lub urządzeń – 6,0 m;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują również ustalenia zawarte w § 19 ust. 1.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 15. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) zakaz lokalizacji w pierwszej linii zabudowy od strony dróg budynków garaży i budynków gospodarczych;

3) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) i blach;

4) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy określonymi w planie;

5) zakaz budowy od strony dróg i ulic publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych pełnych elementów betonowych (przęsła) i blach.

§ 16. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1) w zakresie reklam i masztów reklamowych wolnostojących:

   a) ustala się zakaz lokalizacji:

      - masztów reklamowych na wszystkich terenach w granicach zmiany planu,

      - reklam na terenach o biologicznych formach użytkowania oznaczonych symbolami ogólnymi ZL, ZW i ZW/ZZ,

   b) dopuszcza się, na terenach MN przy lokalizacji budynków usługowych, oraz terenach ML przy lokalizacji usług rekreacji i wypoczynku, lokalizację reklam w pierwszej linii zabudowy, o powierzchni tablicy nie większej niż 6,0 m^2 i nie wyższych niż 8,0 m;

2) w zakresie reklam lokalizowanych na obiektach:

   a) ustala się zakaz umieszczania reklam na budynkach mieszkalnych i rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MN i ML, wyjątek stanowią szyldy reklamowe o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2, umieszczone na elewacjach, dotyczące działalności usługowej prowadzonej w budynku mieszkalnym lub mieszkalno - usługowym,

   b) zasady montażu reklam:

      - zakazuje się montażu reklam na dachach i ogrodzeniach,

- wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 20%;

3) lokalizacja reklam wolnostojących lub na budynkach nie może:

a) stwarzać uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich ani ich mieszkańców,

b) powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów.

3. Zasięg oddziaływania na środowisko działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na wszystkich terenach MN nie może przekraczać granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 2 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem istniejących hodowli.

5. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem emisji lub niską emisją substancji do powietrza.

6. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację gminną do oczyszczalni ścieków;

2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 454 Olkusz - Zawiercie), obowiązuje zakaz:

a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,

b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,

c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego,

d) rolniczego wykorzystywania ścieków.

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się, zgodnie z przywołaną ustawą, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

8. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

9. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

Rozdział 5.
· Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obszaru objętego planem obejmuje się ustaleniami ochrony oznaczony na rysunku planu graficznie zabytek nieruchomy, posiadający wartość historyczną – kapliczka przydrożna przy ul. Jastrzębiej.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz utrzymania i ochrony kapliczki z zachowaniem jej cech stylowych: formy, skali i gabarytów.

3. W granicach planu zlokalizowane jest oznaczone graficznie na rysunku planu (w rejonie ul. Jastrzębiej) stanowisko archeologiczne (nr 5 w obszarze 94-49).

4. Dla wyznaczonej i oznaczonej graficznie na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej, obejmującej otoczenie stanowiska archeologicznego w promieniu 25,0 m, ustala się nakaz zabezpieczenia nadzoru archeologicznego pracom ziemnym związanym z realizacją sieci infrastruktury technicznej, budową dróg i fundamentowaniem budynków.

Rozdział 6.
Granice i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 19. 1. Dla ustanowionych Decyzją Starosty Będzińskiego Nr WOŚ.6223-1/3/06 z dnia 01. 03.2006r. (na czas określony do dnia 01.03.2016r.) stref ochronnych ujęć wody "Boguchwałowice I" i "Boguchwałowice II" obejmujących tereny ochrony bezpośredniej, zamykających się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ITW i 2ITW zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęć.

2. Dla stref ochronnych ujęć wody, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy ustanowione przywołaną decyzją.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:

a) budynków wolnostojących – 600 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,

b) zabudowy bliźniaczej – 400 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m;

2) dla terenów ML minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:

a) zabudowy rekreacji indywidualnej – 500 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 16,0 m,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800,0 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;

3) dla wszystkich terenów ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 75 do 100 stopni.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. 1. Dla budynków lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

2. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, oraz zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach wprowadza się nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy w granicach pokazanych graficznie na rysunku planu wyznaczonej powierzchnią stożkową (dla nowego pasa startowego) zawartą pomiędzy 390 m n.p.m. a 446 m n.p.m.

3. Dla wszystkich obiektów budowlanych realizowanych w granicach powierzchni stożkowej lotniska Pyrzowice obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

4. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz aktów wykonawczych do przywołanej ustawy.

5. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do wód powierzchniowych, określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

6. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zagrożonych zalaniem wodami zbiornika Przeczyce (przy maksymalnym piętrzeniu) oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZW/ZZ do 4ZW/ZZ, określonych w art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącego układu dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej uzupełnionego w niezbędnym zakresie o planowane do realizacji nowe drogi publiczne.

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo – ulicznym zapewnia się poprzez istniejącą, modernizowaną do wymaganych parametrów ulicę klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy lokalnej, co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie ulicy obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,0 do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;

4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych i ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic dojazdowych co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia :

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD, 2KDD i 3KDD – 10,0 m,

b) 4KDD – od 8,0 do 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) jezdnia o dwóch pasach ruchu;

4) jednostronny chodnik dla pieszych i ścieżka rowerowa, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 5KDW przeznacza się na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających: 1KDW i 4KDW – 5,0 m, 2KDW od 5,0 do 6,5 m zgodnie z rysunkiem planu, 3KDW od 5,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu, 5KDW od 7,5 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 3 do 5 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych**.**

§ 23. 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach poszczególnych systemów oraz zapewniających powiązania z gminnym systemem zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz i elektroenergetycznym.

2. Ustala się następujące zasady ogólne:

1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz w granicach terenów zieleni;

2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu;

3) obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, zapewniających osiągnięcie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych zgodnych z wartościami określonymi na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 24. 1. Źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejący, lokalny system zaopatrzenia w wodę zasilany z własnych ujęć wód głębinowych zlokalizowanych na terenie gminy.

2. Ustala się że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla obszaru planu realizowane będzie na bazie istniejącego systemu sieci wodociągowych, współpracującego z retencyjnym zbiornikiem wodociągowym zlokalizowanym na Górze Kamionka o pojemności 2 x 100 m^3 (zlokalizowany poza granicą planu) poprzez rozbudowę sieci, stosownie do potrzeb.

3. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni), zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowany gminny system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków Ożarowice, zlokalizowanej poza granicą planu, kanalizacją grawitacyjno – tłoczną, w systemie kanalizacji rozdzielczej;

2) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. Przy realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków obowiązuje nakaz uwzględnienia warunków określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii gwarantujących wysoką sprawność energetyczną (powyżej 80%) i wysoką efektywność ekologiczną (niski wskaźnik emisji).

§ 27. Ustala się, że dostawa gazu dla nowych odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowania realizowana będzie z istniejącej sieci gazociągów, po jej rozbudowie stosownie do potrzeb.

§ 28. 1. Źródłem zasilania odbiorców w energię elektryczną będzie układ sieci średniego napięcia, który tworzą zlokalizowane w obszarze planu napowietrzne sieci elektroenergetyczne 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

2. Ustala się, że dostawa mocy i energii elektrycznej nastąpi w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe zasilane z istniejącej sieci średniego napięcia, poprzez kablową lub napowietrzną sieć niskiego napięcia rozbudowaną stosownie do potrzeb.

§ 29. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą i nową sieć z dopuszczeniem obsługi przez różnych uprawnionych operatorów sieci,

2) realizację sieci i obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

Rozdział 10.
Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 30. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MN i ML dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego i rekreacji indywidualnej ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent).

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 31. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Mierzęcice.

§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

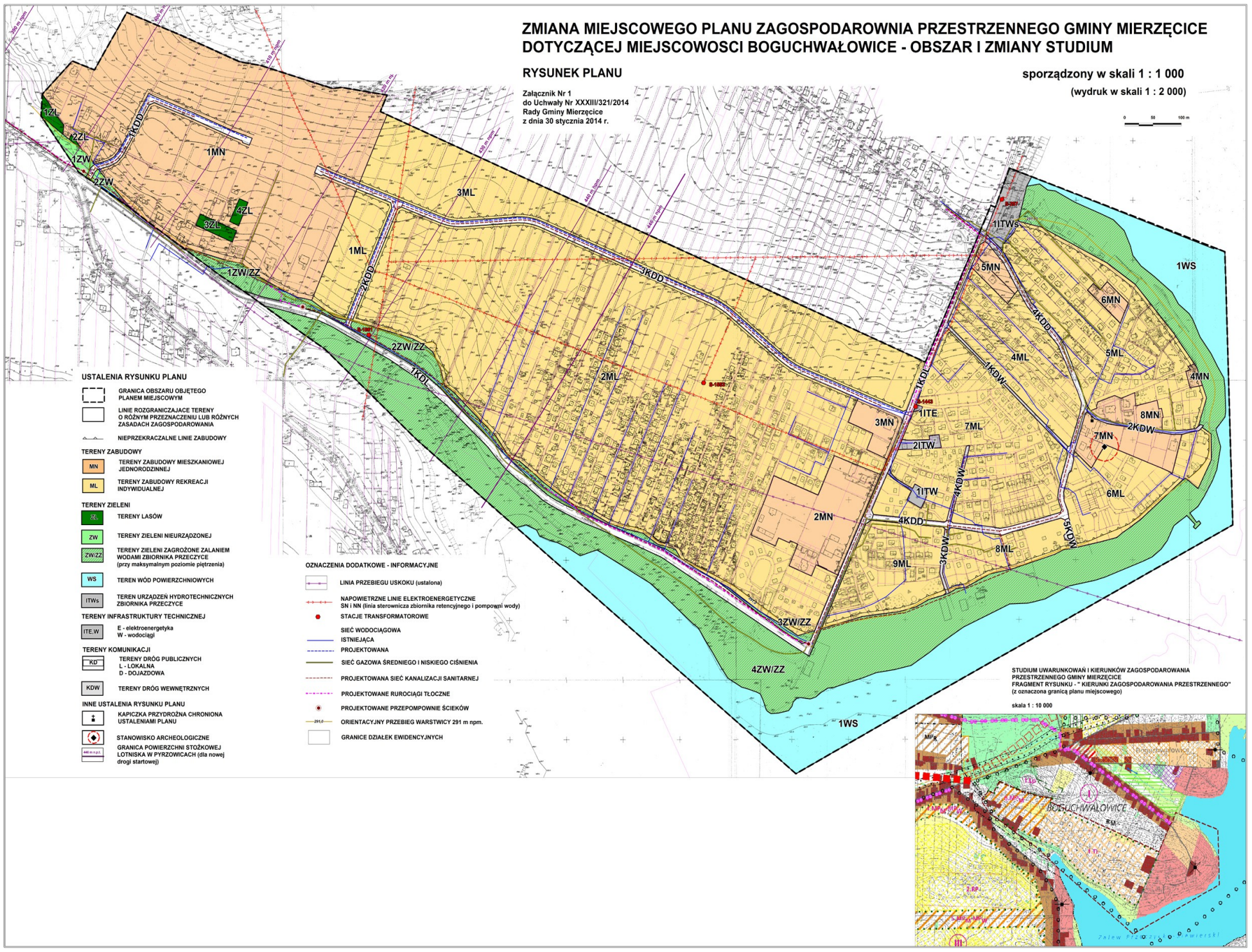
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/321/2014
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rysunek zmiany planu



Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/321/2014

Rady Gminy Mierzęcice

z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 sierpnia do 4 września 2013 r. oraz powtórnie (we fragmencie) od 4 listopada do 3 grudnia 2013 r., nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Mierzęcice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Mierzęcice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – "Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium" (I i II wyłożenie).

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 2, dotyczącej przekształcenia działki nr 480 położonej w Boguchwałowicach przy ulicy Stokrotek, pod zabudowę mieszkaniową lub ewentualnie zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku letniskowego na mieszkalny.

Działka, o której mowa w uwadze ma powierzchnię około 260 m^2 i położona jest w istniejącym zespole zabudowy rekreacji indywidualnej.

Studium lokalizuje ten teren w obszarze o funkcji letniskowo – rekreacyjnej, nie przewidując możliwości przekształceń tych terenów na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazać tutaj należy, że studium dopuszczając dla innych terenów zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne, wprowadziło parametry minimalne działek na których takie przekształcenie jest możliwe (minimalna powierzchnia działki 300 m^2 i minimalna szerokość frontu działki 15,0 m). Działka o której mowa w uwadze nie spełnia tych parametrów.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag zgłoszonych do I wyłożenia:

1) Nr 3 (dz. 336/26),

2) Nr 4 (dz. 336/21, 336/26),

3) Nr 6 (dz. 336/19, 336/26),

4) Nr 7 (dz. 339/44),

5) Nr 10 (dz. 342/15),

6) Nr 11 (dz. 334/42)

dotyczących przebiegu projektowanej drogi 2KDL i przesuniecie jej o 100 m od planowanej strefy jej przebiegu lub wykreślenia z projektu planu tej projektowanej drogi lokalnej.

Projekt planu zakłada przeznaczenie ok. 40 ha terenów (1M, 2ML i 3ML) pod lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z czego około 30 ha to nowe, niezabudowane tereny.

W stanie istniejącym dostępność komunikacyjna tego obszaru zapewniona jest z ul. Nadbrzeżnej przez Aleje oraz częściowo z ul. Białej (wschodnia część obszaru).

Taki układ może funkcjonować dla istniejącego zainwestowania, lecz nie zapewni on nawet minimalnej dostępności komunikacyjnej dla całego terenu przeznaczonego pod zabudowę. Dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej zwłaszcza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w północnej części

tego obszaru (na terenach 2ML i 3ML) plan zakłada realizację drogi publicznej prowadzonej od ul. Białej w kierunku zachodnim (w odległości od 230 do 400 m od ul. Nadbrzeżnej).

Efektywne wykorzystanie tej drogi dla obsługi nowych terenów pod zabudowę wymaga poprowadzenia w taki sposób, by z obydwu jej stron znajdowały się tereny obsługiwane komunikacyjnie, a więc nie może ona być prowadzona wzdłuż północnej granicy planu.

Nie można jej przesunąć o 100 m w kierunku północnym (o czym jest mowa w uwagach), ponieważ wówczas droga ta znalazłaby się poza granicą planu miejscowego.

Wójt Gminy przy rozpatrywaniu uwag złożonych do I wyłożenia uwzględnił częściowo uwagi dotyczące drogi 2KDL i w projekcie planu skorygował jej przebieg, przesuwając go o około 50 m w kierunku północnym, jak również zmieniona została klasa techniczna drogi, z drogi lokalnej na drogę dojazdową, tzn. przyjęto najniższą możliwą klasę techniczną drogi przewidzianą dla dróg publicznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zauważyć tutaj należy, że po korekcie przebiegu drogi 2KDL i zmianie jej klasy technicznej, przebiega ona w odległości 94 m od działki 336/21, 90 m od działki 339/44, 136 m od działki 336/19, 58 m od działki 336/26, 63 m od działki 342/15 i 57 m od dz. 334/42.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 3. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 12 (dz. 338/13) dotyczącej kryterium 300 m^2 powierzchni działki rekreacyjnej jako podstawy do zmiany sposobu użytkowania budynku rekreacji indywidualnej na budynek mieszkalny jednorodzinny; wprowadzenie zapisu "z dopuszczalną odchyłką do minus 2% tej wartości".

Obowiązujące Studium dopuszcza na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ML *"przekształcenia istniejących budynków zabudowy rekreacji indywidualnej na funkcje budynku jednorodzinnego (pobyt stały) na działkach nie mniejszych niż 300 m^2i o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m".*

Zapis ten nie dopuszcza żadnej tolerancji dla ustalonej minimalnej powierzchni działki. Ponieważ plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium, uwzględnienie uwagi i wprowadzenie zapisu, o którym jest mowa w uwadze, byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 4. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonych do I wyłożenia pod Nr 13 (dz. 358), dotyczącej przebiegu planowanych dróg 1KDD, 2KDD i 2KDL.

Wójt Gminy przy rozpatrywaniu uwag złożonych do I wyłożenia uwzględnił częściowo uwagi dotyczące drogi 2KDL i w projekcie planu skorygował jej klasę techniczną oraz przebieg w taki sposób, że nie przecina ona działki nr 358 natomiast zakończona jest bezpośrednio przy granicy tej działki, zapewniając w ten sposób bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Korekta przebiegu drogi 2KDL w sposób proponowany przez składającego uwagę jest niemożliwa, ze względu na istniejącą zabudowę na działkach nr 355/1, 355/2 i 355/3 jak również z powodu zgłoszonych uwag przez właścicieli nieruchomości przez które miałaby być prowadzona droga 2KDL w nowym przebiegu, którzy nie wyrażali zgody na przeprowadzenie jakichkolwiek dróg przez swoje nieruchomości lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

W miejscu proponowanej przez składającego uwagę nowej lokalizacji drogi 1KDD lub 2KDD znajduje się działka (356/7) o szerokości niecałych 4 metrów. Lokalizacja w tym miejscu drogi publicznej wymagałaby zajęcia sąsiednich działek na szerokości minimum 3,0 m każdej, tzn. tyle, by pas drogowy drogi dojazdowej miał minimum 10,0 m szerokości.

Brak zgody właścicieli nieruchomości, których część miałaby być przeznaczona pod tę drogę przekreśla możliwość wprowadzenia takiego rozwiązania do planu miejscowego.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 5. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 14 (dz. 330/30, 330/21), dotyczącej zmiany przebiegu projektowanej drogi 2KDL tj. przesuniecie jej równolegle w kierunku północnym, tak, aby ominąć wydzielone już działki letniskowe w rejonie zalewu, dostępne sięgaczami z ul. Nadbrzeżnej.

Korekta przebiegu drogi 2KDL zgodnie z propozycją zawartą w uwadze oznaczałaby, że na znacznym przebiegu prowadzona ona będzie praktycznie wzdłuż północnej granicy opracowania planu miejscowego.

Jak już wskazano w § 2, efektywne wykorzystanie tej drogi dla obsługi nowych terenów pod zabudowę wymaga poprowadzenia w taki sposób, by z obydwu jej stron znajdowały się tereny obsługiwane komunikacyjnie, a więc nie może ona być prowadzona wzdłuż północnej granicy planu.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 6. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag zgłoszonych do I wyłożenia:

1) Nr 17 (dz. 328/15),

2) Nr 18 (dz. 328/9, 328/10, 328/11, 328/12),

3) Nr 19 (dz. 328/13),

4) Nr 20 (dz. 328/14),

5) Nr 22 (dz. 328/16)

dotyczących przebiegu drogi 2KDL.

Planowana droga 2KDL, po korekcie wynikającej z uwag zgłoszonych do I wyłożenia (obecne oznaczenie 3KDD) prowadzona jest przez tereny, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są na tereny rolnicze, oraz częściowo w śladzie ciągu pieszo – rowerowego.

Obowiązujący plan nie przewiduje w tych terenach możliwości realizacji jakiejkolwiek zabudowy, a więc nie może być tutaj mowy o sprzeczności z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu działek, jak i kolizji z ich uzbrojeniem i przeznaczeniem.

Jak już wskazano w § 2, projekt planu zakłada przeznaczenie ok. 40 ha terenów (1ML, 2ML i 3ML) pod lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z czego około 30 ha to nowe, niezabudowane tereny.

W stanie istniejącym dostępność komunikacyjna tego obszaru zapewniona jest z ul. Nadbrzeżnej przez Aleje oraz częściowo z ul. Białej (wschodnia część obszaru).

Taki układ może funkcjonować dla istniejącego zainwestowania, lecz nie zapewni on nawet minimalnej dostępności komunikacyjnej dla całego terenu przeznaczonego pod zabudowę. Dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej zwłaszcza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych w północnej części tego obszaru (na terenach 2ML i 3ML) plan zakłada realizację drogi publicznej prowadzonej od ul. Białej w kierunku zachodnim (w odległości od 230 do 400 m od ul. Nadbrzeżnej).

Użyte w uwagach sformułowanie: *"odległość między ul. Nadbrzeżną a projektowaną drogą jest sprzeczna z zasadami o planowaniu dróg, zwłaszcza że odległość między istniejącymi już drogami przebiegającymi równolegle jest nominalna, mieszcząca się w granicach do 800 m, co wyklucza zasadność realizowania dodatkowego węzła komunikacyjnego"* świadczy o nieznajomości problematyki planowania układów komunikacyjnych.

Zapewnienie prawidłowej dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga realizacji sieci dróg publicznych klasy dojazdowej w odległościach co najmniej 100 – 120 m i to pod warunkiem uzupełnienia tego układu siecią dróg wewnętrznych, niepublicznych), a nie jak mowa w uwadze 800 m.

Ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po obydwu stronach skorygowanego przebiegu drogi (obecnie oznaczonej symbolem 3KDD), a więc nie może być mowy o tym, że droga ta stanowi granicę planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej.

Plan miejscowy nie obejmuje swoimi ustaleniami zasad organizacji ruchu na istniejącym i planowanym układzie drogowo – ulicznym. Jest to zadanie zarządcy drogi i do niego należy zapewnienie takiej organizacji ruchu i zastosowanie takich urządzeń, by niemożliwe było wykorzystywanie dróg do urządzania wyścigów motocyklowych lub samochodowych.

Północna granica działki (-łek) wnoszącego uwagę Nr 17 oddalona jest od linii rozgraniczających planowanej drogi (3KDD) o około 107 m, uwagę Nr 18 o około 177 m, uwagę Nr 19 o około 146 m, uwagę Nr 20 o około 127 m i uwagę Nr 22 o około 82 m.

Są to odległości, przy których nie może być mowy o jakimkolwiek negatywnym oddziaływaniu planowanej drogi dojazdowej na wymienione działki, tym bardziej, że droga ta obciążona będzie wyłącznie ruchem związanym z dojazdem do nieruchomości położonych w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 7. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 21 (dz. 328/17 winno być 328/23), dotyczącej przebiegu planowanej drogi 2KDL.

Planowana droga 3KDD (na I wyłożeniu oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL) przecina działkę będącą własnością składającego uwagę, dzieląc ja na dwie części o powierzchniach w granicach planu około 1.000 m^2 i 1.570 m^2 . Są to powierzchnie, które pozwalają zagospodarować te nieruchomości zarówno na cele rekreacyjne, jak również możliwe jest, zgodnie z ustaleniami planu, przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy czym podkreślić tutaj należy, że obie działki, które powstaną na skutek przecięcia nieruchomości planowaną drogą będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poza planem znajduje się jeszcze część tej nieruchomości o powierzchni około 1.275 m^2, są to tereny rolnicze.

Ponieważ pozostała treść uwagi pokrywa się z treścią uwag Nr 17, 18, 18, 20 i 22, uzasadnienie jej nieuwzględnienia w tym zakresie zawiera § 6.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 8. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy uwag zgłoszonych do I wyłożenia:

1) Nr 8 (dz. 330/18, 330/19, 329/18, 329/19, 329/20)

2) Nr 9 (dz. 333/24)

dotyczących przesunięcia projektowanej drogi 2KDL w kierunku północnym, tak by omijała ona wydzielone działki letniskowe.

Korekta przebiegu drogi 2KDL zgodnie z propozycją zawartą w uwagach oznaczałaby, że na znacznym przebiegu prowadzona ona będzie praktycznie wzdłuż północnej granicy opracowania planu miejscowego.

Jak już wskazano w § 2, efektywne wykorzystanie tej drogi dla obsługi nowych terenów pod zabudowę wymaga poprowadzenia w taki sposób, by z obydwu jej stron znajdowały się tereny obsługiwane komunikacyjnie, a więc nie może ona być poprowadzona wzdłuż północnej granicy planu.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 9. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag zgłoszonych do II wyłożenia:

1) Nr 1 (dz. 333/27),

2) Nr 2 (dz. 333/27),

3) Nr 8 (dz. 333/27),

dotyczących maksymalnego przesunięcie drogi 3KDD równolegle na północ lub wykreślenie drogi dojazdowej z projektu planu.

Zmieniony po I wyłożeniu przebieg drogi 3KDD (na rysunku planu do I wyłożenia oznaczona symbolem 2KDL) dzieli działkę, o której mowa w uwagach na dwie części, których samodzielne funkcjonowanie jako działek przeznaczonych pod zabudowę jest dość utrudnione.

Układ przestrzenny działek w tej części Boguchwałowic jest taki, że nie jest możliwe poprowadzenie planowanej drogi 3KDD tak, by nie ingerowała w czyjeś nieruchomości. Przy jej trasowaniu należało uwzględnić również fakt, że wtórne podziały działek (na działki letniskowe) dokonywane były dosyć przypadkowo i ich północne i południowe granice nie są położone w jednej linii W-Z, są wzajemne przesunięte. Taki układ powoduje, że musi dojść do sytuacji, iż planowana droga 3KDD którąś z działek podzieli w taki sposób jak działkę Nr 333/27.

Przesunięcie tej drogi w kierunku północnym spowoduje, że chroniąc działkę Nr 333/27 przed takim podziałem, podobnego podziału dokona się na innej nieruchomości.

Przy korekcie przebiegu drogi po I wyłożeniu należało uwzględnić również fakt, że tereny w tej części obszaru planistycznego, po zmianie (na wniosek właścicieli nieruchomości) studium, przeznacza się także pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla której ustalenia planu (zgodnie z ustaleniami studium) wyznaczają minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m^2 i taką powierzchnię winny posiadać nowo wydzielane działki po północnej stronie planowanej drogi. Przesunięcie jej jeszcze dalej w kierunku północnym oznaczałoby, że działki po północnej stronie miałyby powierzchnię mniejszą niż wymagane 800 m^2 i nie można by ich przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 10. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag zgłoszonych do II wyłożenia:

1) Nr 3 (dz. 328/14),

2) Nr 4 (dz. 328/16),

3) Nr 5 (dz. 328/9, 328/10, 328/11, 328/12),

4) Nr 6 (dz. 328/15),

5) Nr 7 (dz. 328/17)

dotyczących przebiegu drogi 2KDL.

Uwagi zgłoszone do II wyłożenia fragmentów planu miejscowego nie dotyczą ustaleń planu w granicach tego wyłożenia. Na wyłożonym do publicznego wglądu fragmencie rysunku planu nie występuje oznaczenie przeznaczenia terenu 2KDL.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/321/2014

Rady Gminy Mierzęcice

z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu"

Rada Gminy Mierzęcice rozstrzyga

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Boguchwałowice – obszar I zmiany studium, gmina Mierzęcice poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizację sieci wodociągowej,

2) realizację sieci kanalizacji sanitarnej,

3) realizację gminnych dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą :

1) budżet gminy,

2) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),

3) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie od roku 2014, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określane w budżetach rocznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch