UCHWAŁA NR XXXIII/322/2014
RADY GMINY MIERZĘCICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Mierzęcice – obszar VII 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 związku art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVII/167/2009 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Mierzęcice – obszar VII zmiany studium, zmienionej Uchwałą Nr XVIII/145/2012 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 27 czerwca 2012 r. i po stwierdzeniu, że plan jest zgodny z ustaleniami 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 MIERZĘCICE – OBSZAR VII ZMIANY STUDIUM

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 189 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały 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., w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje dwa obszary położone w:

1) zachodniej części miejscowości Mierzęcice;

2) północno – wschodniej części miejscowości Nowa Wieś.

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

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

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

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

9) ustaleń końcowych - rozdział 10.

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

1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem 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) obowiązujące linie zabudowy dla pierwszej linii zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

a) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U tereny zabudowy usługowej,

c) PU tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów i usług,

d) R tereny rolnicze,

e) ZLD tereny rolnicze do zalesienia,

f) ZL tereny lasów,

g) KD teren dróg publicznych:

- S ekspresowa,

- GP główna ruchu przyspieszonego,

- L lokalna,

- D dojazdowa;

6) krzyż przydrożny chroniony ustaleniami planu;

7) granica powierzchni poziomej wewnętrznej i powierzchni stożkowej lotniska Pyrzowice.

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

1) strefy bezpieczeństwa gazociągów wysokiego i podwyższonego ciśnienia;

2) sieć gazowa wysokiego i podwyższonego ciśnienia;

3) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej;

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

5) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 327 Lubliniec – Myszków i Nr 454 Olkusz – Zawiercie;

6) granice działek ewidencyjnych;

7) ustalenia obowiązujących planów miejscowych w sąsiedztwie sporządzanego planu (w zakresie układu drogowo – ulicznego).

§ 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) strefie bezpieczeństwa – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;

11) 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 całkowitą budynku – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu komina lub urządzenia umieszczonego na dachu budynku,

c) 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;

12) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji) oraz handlu, w tym 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 9MN 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;

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

4) 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;

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 ustaleń §17 ust. 3 i 4;

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;

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. 9 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) 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%;

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.

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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz istniejących budynków.

6. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanej poza wyznaczoną wzdłuż dróg i ulic na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy lub gdy linia poprowadzona jest przez budynek, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę wyłącznie taką, które nie prowadzi do przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg publicznych.

7. Dla terenów wymienionych 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.

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

9. 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;

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

10. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 78 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz drogi ekspresowej S1 (zlokalizowanej poza granicą planu) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN oraz 8MN i 9MN, w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego i podwyższonego ciśnienia oznaczonej graficznie na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 pkt 1.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 2U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

3) maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4 oraz ustaleń § 17 ust. 3 i 4;

4) budynki usługowe o maksymalnej wysokości – 12,0 m, garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m;

5) dachy budynków płaskie lub symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

6) pokrycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), dachów płaskich – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

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

9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych - 3;

10) szerokość elewacji frontowej budynków od 3,0 m do 100,0 m;

11) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

1) lokalizacji:

a) funkcji mieszkaniowej,

b) baz, składów i magazynów;

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

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

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

1) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami;

2) lokalizację wolnostojących reklam, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 13;

3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;

4) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w strefie bezpieczeństwa gazociągu podwyższonego ciśnienia oznaczonej graficznie na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

6. Dla terenów U obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 pkt 2.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PU do 5PU ustala się przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny oraz zabudowa usługowa, wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;

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

3) maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 17 ust. 3 i 4:

a) budynki o funkcji produkcyjnej, magazynowo – składowej o maksymalnej wysokości 18,0 m i wysokości całkowitej do 28,0 m, budynki usługowe o maksymalnej wysokości 15,0 m i wysokości całkowitej do 25,0 m,

b) garaże i budynki gospodarcze o maksymalnej wysokości – 6,0 m i wysokości całkowitej do 10,0 m,

c) inne obiekty nie wyższe niż 6,0 m;

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 20 %;

6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, a dla terenów wytwórczości, baz, składów i magazynów 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. Obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1 zapewnić należy z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL i 4KDL.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) wszystkie formy i konstrukcje dachów;

2) lokalizację:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących wysokości obiektów budowlanych zawartych w § 17 ust. 3 i 4,

b) lokalnych oczyszczalni ścieków, z zakazem stosowania oczyszczalni z systemem doczyszczania w gruncie,

c) terenów zieleni urządzonej,

d) terenowych obiektów sportowo – rekreacyjnych,

e) dróg, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu i zabudowy,

f) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń § 13 i § 17 ust. 3 i 4.

5. Przy realizacji oczyszczalni ścieków obowiązuje nakaz uwzględnienia warunków hydrogeologicznych określonych na podstawie badań geotechnicznych oraz warunków określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

6. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanej poza wyznaczoną wzdłuż dróg i ulic na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy lub gdy linia poprowadzona jest przez budynek, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę wyłącznie taką, które nie prowadzi do przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg publicznych.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 2PU ustala się nakaz urządzenia wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem 2KDL pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 50 m.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz rozwiązania sposobu oczyszczania i odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

9. Dla budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 3PU obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

10. Dla terenów PU obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 pkt 3.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R i 2R ustala się utrzymanie istniejącej funkcji terenów rolniczych.

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

1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

2) lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

3) likwidacji zadrzewień śródpolnych.

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

1) lokalizację obiektów wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa, z zachowaniem ustaleń ust. 4;

2) budowę budynków gospodarczych w gospodarstwach rolnych, z zachowaniem ustaleń ust. 4;

3) prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych;

4) prowadzenie robót budowlanych przy obiektach i sieci infrastruktury technicznej mających na celu zapewnienie ich funkcjonowania i utrzymania w należytym stanie technicznym;

5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych.

4. Przy lokalizacji zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość budynków wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa maksymalnie 6 m, gospodarczych – 10 m z uwzględnieniem ustaleń § 17 ust. 3 i 4;

2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;

3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 80 %;

4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków – 1;

5) szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 25,0 m.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZLD i 2ZLD ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze do zalesienia.

2. Zasady zagospodarowania oraz warunki zalesiania terenów, o których mowa w ust. 1 określają przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych 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 planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r o lasach.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. 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.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1) ustala się zakaz lokalizacji reklam świetlnych skierowanych do uczestników ruchu drogi ekspresowej S1 oraz drogi krajowej nr 78 (1KDGP), w szczególności reklam o zmiennej treści;

2) w zakresie reklam i masztów reklamowych wolnostojących:

   a) ustala się zakaz lokalizacji:

      - masztów reklamowych i reklam na terenach o biologicznych formach użytkowania oznaczonych symbolami ogólnymi ZL, ZLD i R,

      - masztów reklamowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MN,

   b) dopuszcza się:

      - na terenach MN, przy lokalizacji budynków usługowych, lokalizację reklam w pierwszej linii zabudowy, o powierzchni tablicy nie większej niż 6,0 m^2 i nie wyższych niż 8,0 m,

      - na terenach U lokalizację masztów reklamowych o maksymalnej wysokości 12,0 m oraz reklam o powierzchni tablicy nie większej niż 12,0 m^2 i nie wyższych niż 10,0 m,

      - na terenach PU lokalizację masztów reklamowych o wysokości do 20,0 m i reklam o powierzchni tablicy nie większej niż 15,0 m^2 i nie wyższych niż 15,0 m;

3) w zakresie reklam lokalizowanych na obiektach:

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

   b) na budynkach zlokalizowanych na terenach U dopuszcza się reklamy o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 6,0 m^2, a na terenach PU o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 12,0 m^2 z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych lit. c,

c) zasady montażu reklam:

- zakazuje się montażu reklam na dachach,

- zakazuje się montażu reklam na 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%;

4) 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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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, 3 i 4.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PU i U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko realizowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie stacji obsługi samochodów osobowych.

4. 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.

5. Zakaz, o którym mowa w ust, 1 nie obowiązuje dla legalnych przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie planu, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje, dla których dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 2.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stanowiących uciążliwość dla mieszkańców.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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) na terenach PU zakaz stosowania oczyszczalni ścieków z systemem doczyszczania w gruncie;

4) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP 327 Lubliniec – Myszków i 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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;

3) dla całego obszaru planu zakazy związane z zapewnieniem funkcjonowania lotniska w Pyrzowicach:

a) zakaz lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków,

b) zakaz składowania odpadów poza miejscami do tego przeznaczonymi.

14. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) ograniczenie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne;

2) nakaz utrzymania melioracji wodnych;

3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obszaru objętego planem obejmuje się ustaleniami ochrony oznaczony na rysunku planu graficznie zabytek nieruchomy, posiadający wartość historyczną - krzyż przydrożny przy ul. Wolności.

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

3. Dopuszcza się przeniesienie krzyża poza pas drogowy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Ze względu na obecność stanowisk archeologicznych z różnych okresów pradziejowych na terenach sąsiednich, a w związku z tym na możliwość ich wystąpienia na terenie w granicach planu, wprowadza się nakaz prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 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,

   c) zabudowy usługowej - 800 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;

2) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu - 800 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;

3) dla terenu PU minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.200 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;

4) 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 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Na terenach położonych w strefach bezpieczeństwa gazociągów wysokiego i podwyższonego ciśnienia oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz aktów wykonawczych do przywołanej ustawy.

2. Dla budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU i 3PU obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. 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:

1) nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy w granicach pokazanych graficznie na rysunku planu wyznaczonej powierzchnią wewnętrzną poziomą - 344 m n.p.m.;

2) ograniczenie wysokości zabudowy wyznaczonej powierzchnią stożkową zawartą pomiędzy 344 m n.p.m. a 350 m n.p.m.

4. Dla wszystkich obiektów budowlanych realizowanych w obszarze planu obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

5. 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.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącego układu dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz lokalnej uzupełnionego w niezbędnym zakresie o planowane do realizacji nowe drogi publiczne.

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo – ulicznym zapewnia się poprzez istniejące, modernizowane do wymaganych parametrów ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego i lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 3KDL i 7KDL.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDS i 2KDS przeznacza się pod fragmenty pasa drogowego drogi ekspresowej S1 (poza jezdniami głównymi), określonego decyzją lokalizacyjną Wojewody Śląskiego Nr RR-AG.V/PB/5340/1/03 z dnia 20 stycznia 2004 r., przy zagospodarowaniu którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i aktów wykonawczych do tej ustawy.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDGP przeznacza się na drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego o następujących ustaleniach:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 23,0 do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;

4) jednostronny chodnik dla pieszych;

5) dostępność z dróg układu lokalnego poprzez skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 9KDL i 10KDL;

6) dopuszcza się lokalizację jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo - rowerowego zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 10KDL przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych, co oznacza, że przy budowie nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL i 9KDL – 10,0 m,

b) 4KDL, 7KDL i 8KDL – 12,0 m,

c) 10KDL – w granicach planu 6,0 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.

6. Dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 6KDL, krzyżujących się z drogą krajową nr 78, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDGP, ustala się nakaz uzyskania odstępstwa od warunków techniczno – budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

7. Ustala się, że budowa drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL realizowana będzie zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

8. 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 – 10,0 m,

b) 2KDD – od 3,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDD i 4KDD – 8,0 m;

3) jezdnia o dwóch pasach ruchu;

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

9. Dla terenów wymienionych w ust. 3 do 5 i ust. 8 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 19. 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 obrębie 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.

§ 20. 1. 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 istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę, stosownie do potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację 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.

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

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez gminny system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez planowaną kanalizację sanitarną;

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.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) dostawę ciepła z indywidualnych źródeł przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem emisji lub niską emisją substancji do powietrza;

2) dopuszcza się dostawę ciepła z odnawialnych źródeł energii i z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji.

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

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po niezbędnej modernizacji oraz z sieci projektowanej;

2) dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy na stacjach transformatorowych posiadających odpowiednie warunki techniczne;

3) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii i urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji.

§ 25. 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 9.
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

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

2. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi PU i U dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów i zabudowy usługowej ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie; pięć procent).

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

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

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

§ 28. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

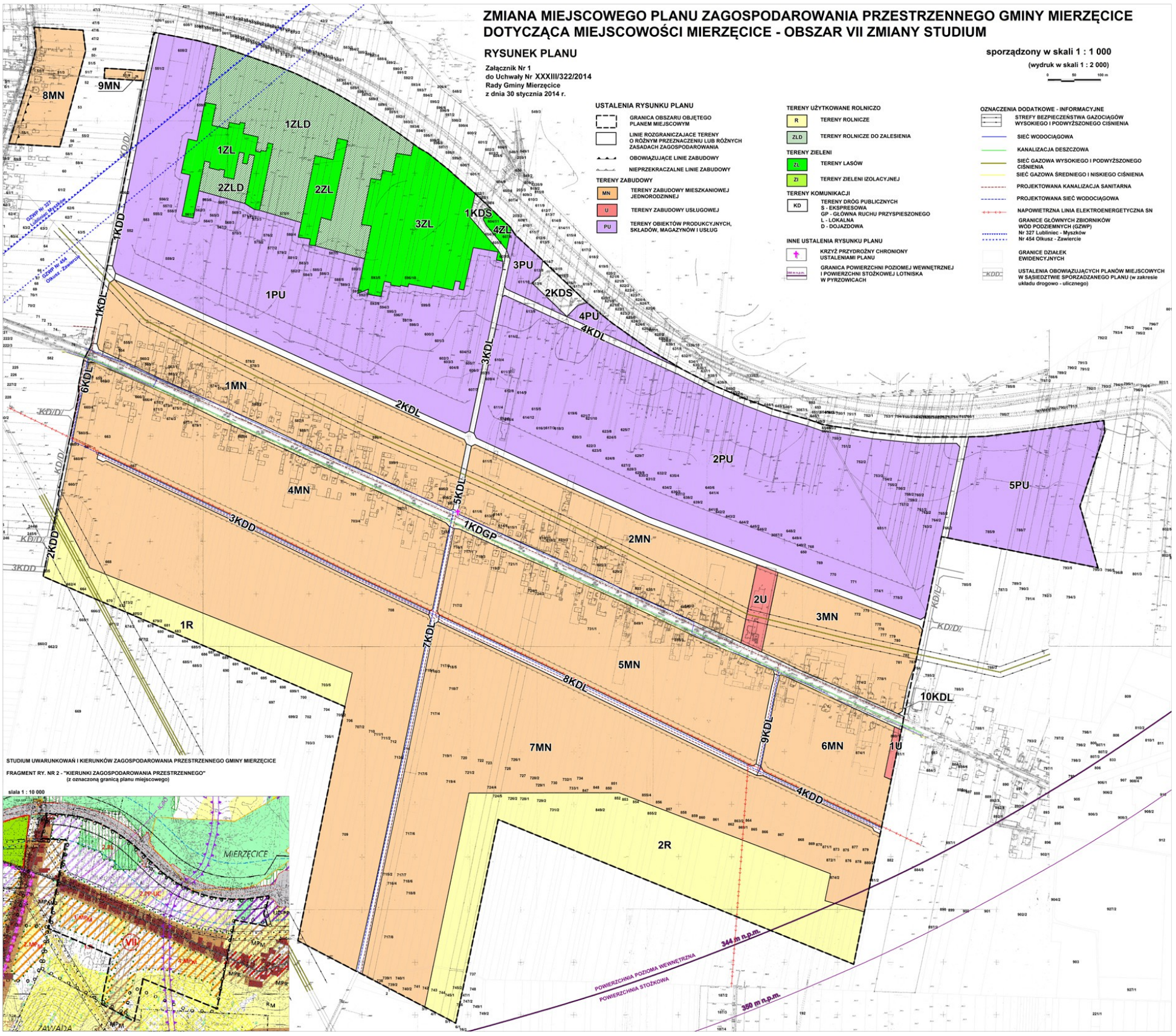
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/322/2014
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rysunek zmiany planu



Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/322/2014

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 Mierzęcice – obszar VII zmiany studium, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca do 28 sierpnia 2013 r. oraz powtórnie (we fragmencie) od 28 października do 27 listopada 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 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 Mierzęcice – obszar VII 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 Mierzęcice – obszar VII zmiany studium" (I i II wyłożenie).

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 1, dotyczącej zmiany wysokości renty planistycznej określonej w §26 ust. 2 dla terenów PU i U (do 30%).

W projekcie planu dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi PU i U dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów i zabudowy usługowej ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 %.

Renta planistyczna, oprócz potencjalnej funkcji dochodowej dla budżetu gminy stanowi również narzędzie polityki przestrzennej ułatwiające lub utrudniające obrót nieruchomościami. Rada Gminy mając na uwadze rozwój zainwestowania gospodarczego na terenie Mierzęcic zdecydowała w tym przypadku o niskiej stawce renty planistycznej w celu skłonienia do zakupu nieruchomości potencjalnych inwestorów.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 2, dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu:

1) pomiędzy funkcją mieszkalno-usługową, a funkcją produkcyjną oraz usługami komercyjnymi wprowadzić zieleń izolacyjną pomiędzy granicą tych terenów o szerokości 100 m.
2) zapisu z poprzedniej uchwały nr XLI/271/2006 z dnia 9 czerwca 2006 roku o następującej treści "..... lub powodujących konflikt społeczny".

Wójt Gminy uwzględnił częściowo uwagę, o której mowa w pkt 1, poprzez wprowadzenie do ustaleń planu zapisu w § 8 ust. 7: " *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 2PU ustala się nakaz urządzenia wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem 2KDL pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 50 m".*

Wprowadzenie strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 100 m spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów 1PU i 2PU o 16,5 ha, tj. o około 37%. Zmniejszeniu ulegnie również "głębokość" tych terenów liczona od drogi 2KDL; dla terenu 1PU z 230 m do 130 m, natomiast 2PU z 260 do 160 m.

Istnieje również duże prawdopodobieństwo, że potencjalni inwestorzy nie będą nabywać tych części nieruchomości, które przeznaczone są pod tereny zieleni izolacyjnej, a konieczność ich urządzenia i utrzymywania należeć będzie do dotychczasowych właścicieli nieruchomości.

Wójt Gminy uwzględnił częściowo uwagę, o której mowa w pkt 2, poprzez wprowadzenie do ustaleń planu w § 14 ust. 6: *"Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stanowiących uciążliwość dla mieszkańców".*

Identyczny jak proponowany przez wnoszącego uwagę zapis w ustaleniach planu (uchwała nr XX/111/2008 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 29 maja 2008 r.), został w części dotyczącej zwrotu "lub powodujących konflikty społeczne" uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 26 marca 2009 r. (sygn. akt IISA/Gl 1252/08).

W uzasadnieniu do wyroku, sąd zważył m.in.:

"...Konstytucyjne zasady określoności i proporcjonalności nakładają na gminnego planistę obowiązek tworzenia przepisów prawa miejscowego, które nie pozostawiają uznaniu administracyjnemu kwestii dotyczących korzystania z konstytucyjnie chronionych praw podmiotowych. W sferze uznania administracyjnego mieści się natomiast z całą pewnością rozstrzyganie, czy dana inwestycja może wywoływać konflikty społeczne, przy jednoczesnym braku jasnego wskazania, jakiego rodzaju konflikty winny brać pod uwagę organy orzekające na podstawie tego przepisu, a w szczególności, czy winny one mieć na uwadze także jakiekolwiek zagrożenie konfliktem. Tego rodzaju niejasność wskazanej części § 4 ust. 1 pkt 7 kontrolowanej uchwały ma w ocenie Sądu postać kwalifikowaną wywołującą daleko idącą wątpliwość, co do rozumienia tej regulacji. Spodziewać się można w związku z tym istotnych rozbieżności interpretacyjnych, których skutki będą istotne dla jego adresatów i powodować niepewność co do sposobu jego stosowania.... Tym samym kierując się tymi ustaleniami należało w oparciu o przepisy art. 147 § 1 p.p.s.a. stwierdzić nieważność wskazanej wyżej części § 4 ust. 1 pkt 7 kontrolowanej uchwały".

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Twardoch

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/322/2014

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 (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 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 Mierzęcice – obszar VII 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