UCHWAŁA NR XXVIII/215/2017
RADY GMINY MIERZĘCICE

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącego miejscowości Przeczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVII/362/2014 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Przeczyce 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., Uchwałą Nr V/27/2011 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 23 lutego 2011 r. i Uchwałą Nr XLI/384/2014 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 29 października 2014 r., na wniosek Wójta Gminy Mierzęcice

Rada Gminy Mierzęcice uchwala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczący miejscowości Przeczyce

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 35,7 ha położony w południowej części sołectwa Przeczyce (rejon Mrowieńca).

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: od północy – droga powiatowa (dz. nr ewid. 1215), od wschodu – ul. 21 Stycznia, od zachodu – droga gruntowa na działce nr ewid. 1886, od południa – południowa granica działki nr ewid. 1055.

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

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

2) graficznej, którą jest rysunek planu – sporządzony w skali 1: 1000 (wydruk w skali 1 : 2 000) na kopii mapy zasadniczej 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 – rozdział 2,

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

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

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – 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. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

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

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorcza,

c) KDL teren drogi publicznej klasy lokalna,

d) KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowa,

e) KDW tereny dróg wewnętrznych.

2. Na rysunku planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne zawierające treść mapy zasadniczej oraz:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN,

2) planowane skablowanie istniejącej elektroenergetycznej linii SN,

3) orientacyjne przebiegi melioracji wodnych szczegółowych – drenaże,

4) granice działek ewidencyjnych.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu i wielopołaciowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 10 stopni,

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

3) 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,

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku,

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

6) 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,

7) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, sportu i rekreacji oraz usługi konsumpcyjne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkty napraw artykułów AGD) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane w celu poprawy warunków zamieszkania i jakości życia społeczności lokalnej,

8) 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.

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 6. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN,

2) teren drogi publicznej klasy zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ,

3) teren drogi publicznej klasy lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem1KDD,

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MN ustala się zakaz lokalizacji w pierwszej linii zabudowy od strony dróg budynków gospodarczych,

3) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów w granicach działki budowlanej,

4) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) i blach,

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

§ 8. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1) ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi MN, za wyjątkiem szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 1,50 m^2, montowanych na budynkach mieszkalnych i dotyczących działalności prowadzonej w budynku; szyld nie może przesłaniać otworów okiennych oraz detali architektonicznych budynku,

2) ustala się zakaz lokalizacji reklam świetlnych i świetlnych urządzeń reklamowych o zmiennej treści, adresowanych do uczestników ruchu drogowego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz nakaz wykorzystywania do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych określonych na podstawie aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych, w tym ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemny Nr 454 Olkusz - Zawiercie ustala się:

1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych,

2) zakaz lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków z systemem doczyszczania ścieków w gruncie,

3) dopuszcza się używanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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

5. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,

2) zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów organicznych.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi towarzyszące,

b) tereny zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) drogi wewnętrzne,

e) budynki gospodarcze i garaże.

3) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,

4) lokalizację budynków usługowych, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki,

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne - 10,0 m,

b) budynki usługowe – 8,0 m lecz nie wyższe niż budynek mieszkalny zlokalizowany na tej samej działce budowlanej,

c) budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty - 5,0 m.

6) dachy budynków: płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 40 stopni,

7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), dachów płaskich - wszystkimi materiałami,

8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30,

9) intensywność zabudowy: minimalna – 0,10, maksymalna – 0,70,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,

11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla budynków mieszkalnych – 3.

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

1) lokalizacji pojedynczych lub zespołów garaży blaszanych oraz innych budynków z blachy,

2) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu.

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

1) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

2) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ przeznacza się na istniejącą drogę publiczną o klasie ulicy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej,

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – od 11,5 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

3) dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL przeznacza się na istniejącą drogę publiczną o klasie ulicy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – od 8,5 do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

3) dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy.

§ 13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza że przy jej budowie obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

3) dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW przeznacza się na drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej; szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 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 – 800 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,

2) ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 80 do 100 stopni.

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

§ 16. 1. Na podstawie Załącznika V a, część A – Charakterystyka fizyczna, infrastruktura i urządzenia, pkt 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 1108/2009 z dnia 21 października 2009 r., wprowadza się strefę ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (pomocy nawigacyjnej – nr z rejestru NAV/N/B/1115/0/2011, radar dozorowania - nr z rejestru SUR/M/B/2014/1/2008), co oznacza, że wysokość wszelkich obiektów zlokalizowanych w granicach planu nie może być większa niż 358 m n.p.m. z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.

2. Ograniczenia podane w ust. 1 nie dotyczą:

1) istniejącej wysokiej zabudowy,

2) obiektów o wysokości do 15,0 m n.p.m., pomimo, że będą one naruszały strefy ochronne lotniczych urządzeń naziemnych.

3. Dla wszystkich obiektów budowlanych realizowanych w granicach 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.

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

§ 17. 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących powiatowych dróg publicznych (1KDZ i 1KDL), planowanej gminnej drogi publicznej (1KDD) oraz planowanych dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW).

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewnione są poprzez istniejącą drogę powiatową (1KDZ - ul. 21 Stycznia) przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy planu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami ogólnymi MN, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników: dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 miejsce na 1 lokal użytkowy (usługowy) lub 1 miejsce na 30m^2 powierzchni użytkowej usług.

4. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 18. 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. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu, w tym również skablowania istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejący, lokalny system zaopatrzenia w wodę zasilany z własnych ujęć wód głębinowych zlokalizowanych na terenie gminy poza granicą planu,

2) pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego realizowane będzie na bazie istniejącego systemu sieci wodociągowych, poprzez rozbudowę sieci, stosownie do potrzeb.

4. 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, 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 lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem ustaleń § 9 ust. 3 pkt 2.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odbiornikiem wód opadowych, poprzez projektowaną kanalizację deszczową będzie rzeka Przemsza,

2) stosowanie systemów odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruncie w granicach nieruchomości gruntowej,

3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód na grunty sąsiednie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4,

4) dopuszcza się realizację lokalnych systemów odwodnień obejmujących więcej niż jedną nieruchomość gruntową, w tym również takich, które zmieniają stan wody na gruncie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

6. 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).

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

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

9. 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

§ 19. Dla nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MN ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent), dla pozostałych nieruchomości ustala się stawkę procentową w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

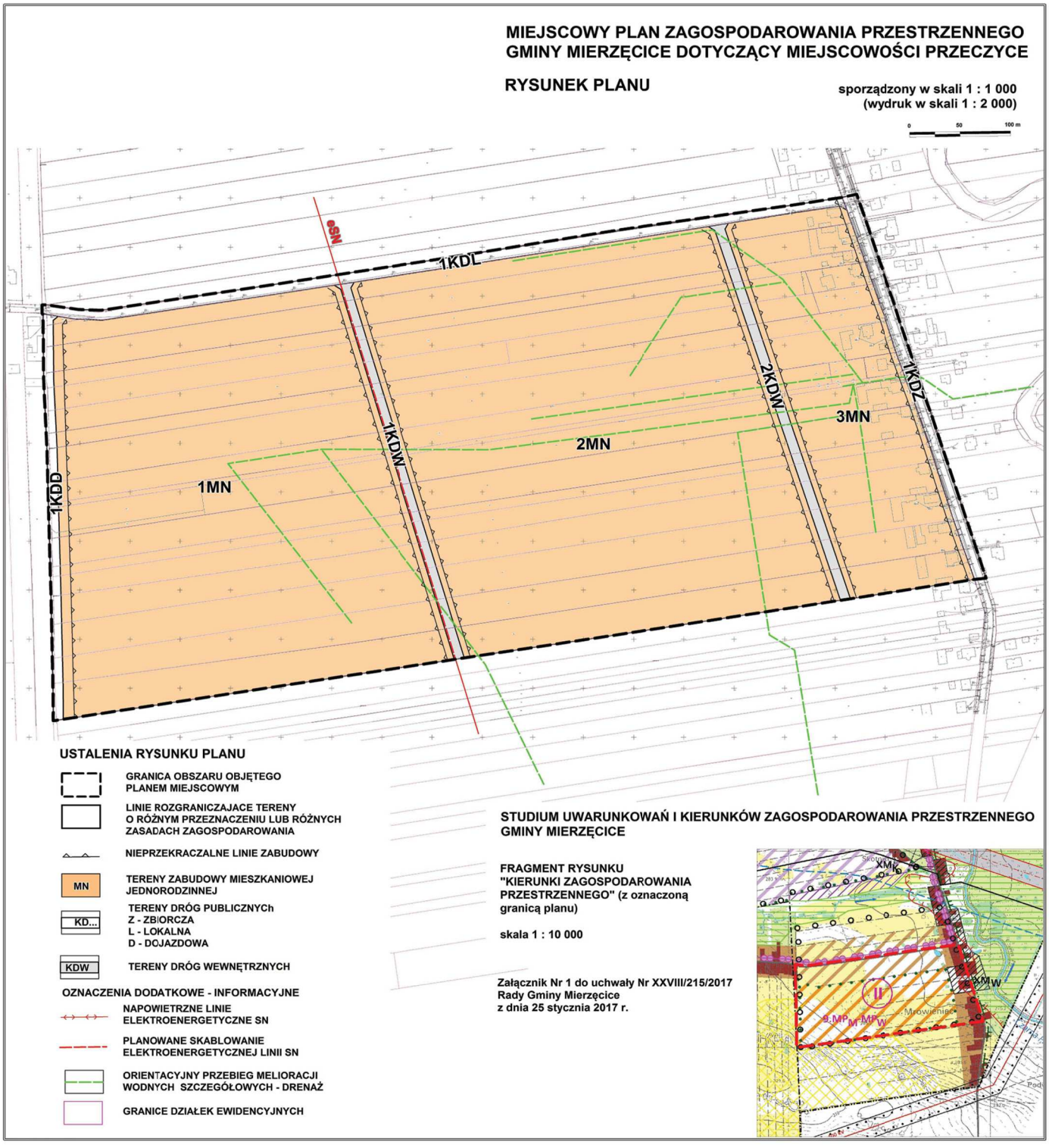
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Jolanta Kyrcz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/215/2017
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/215/2017

Rady Gminy Mierzęcice

z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącego miejscowości Przeczyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Mierzęcice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Przeczyce, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Przeczyce", nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Mierzęcice.

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Mierzęcice uwagi Nr 1 dotyczącej dopuszczenia w ustaleniach planu sytuowania budynków w granicach działki 671.

Wskazana w uwadze działka położona jest poza granicą sporządzanego planu miejscowego.

Po uchwaleniu tego planu, dla nieruchomości położonych poza jego granicą nadal będą obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe uchwalonego Uchwałą Nr XLI/272/2006 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 9 czerwca 2006 r., w tym również § 3 ust. 1 pkt 4 „Ustala się zakaz zabudowy w granicach działki poza przypadkami określonymi w ustawie Prawo Budowlane i rozporządzeniach w tym zakresie".

W trybie sporządzania niniejszego projektu planu nie ma możliwości dokonania zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego poza granicami planu sporządzanego.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Mierzęcice uwagi Nr 2.

Złożona uwaga nie zawiera żadnej treści merytorycznej dotyczącej projektu planu.

Wskazać tutaj należy, że składający „uwagę" nie jest właścicielem żadnej nieruchomości w granicach sporządzanego projektu planu, a więc złożony wcześniej wniosek, o którym mowa w ostatnim zdaniu „uwagi" nie dotyczy obszaru sporządzanego planu miejscowego.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 3. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Mierzęcice uwagi Nr 3 dotyczącej sprzeciwu wobec proponowanych w projekcie rozwiązań dotyczących dz. 1040/2.

Projekt sporządzanego planu miejscowego przeznacza działkę nr 1040/2 położoną bezpośrednio wzdłuż drogi powiatowej (w kierunku Toporowic) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Od drogi powiatowej (1KDL) przez działkę 1040/2 prowadzone są dwie drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW) mające zapewnić dostęp do drogi publicznej (w kierunku Toporowic) z działek położonych na południe od działki 1040/2. Jedna z tych dróg wewnętrznych prowadzona jest w strefie technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, która to strefa i tak jest wyłączona z możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych. Druga droga wewnętrzna przecina działkę, o której mowa w uwadze, w jej wschodniej części, około 120 m od ul. 21 Stycznia (1KDZ).

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniami zawartymi w uwadze, że „..w proponowanej zmianie planu zaplanowano drogi dojazdowe o szerokości 10 m co czyni naszą działkę bezużyteczną, narażając nas na bardzo duże straty finansowe. Powyższy fakt odbieramy jako działanie szkodliwe przeciwko naszej rodzinie".

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe uchwalonym Uchwałą Nr XLI/272/2006 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 9 czerwca 2006 r., działka nr 1040/2 położona jest na terenach:

- 2MN; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2US; teren sportu i rekreacji (1.200 m^2),
- 2R; teren rolniczy (1.020 m^2),
- 4MN-RM; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (istniejąca zabudowa przy ul. 21 Stycznia 41).

Na działce, wzdłuż drogi powiatowej (w kierunku Toporowic) wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy, co oznacza, że do zabudowy pozostaje jedynie południowa część działki w pasie o szerokości około 10 m.

Wobec zakazu lokalizacji nowych budynków w granicy planu (ustalenie obowiązującego planu) budynki będą mogły być sytuowane w odległości min. 4 m od południowej granicy działki, a więc pas do zabudowy ulega zmniejszeniu do około 6 m. W celu wykorzystania działki 1040/2 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy dokonać scalenia tej działki i sąsiedniej działki nr 1041, a następnie dokonać podziału na nowe działki budowlane umożliwiające, przy zachowaniu ustaleń obowiązującego planu miejscowego, lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt planu zakłada przeznaczenie całej działki po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN, 2MN i 3MN) oraz pod dwie drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW). Łączna powierzchnia zajęta pod drogi wewnętrzne na dz. 1040/2 to około 420 m^2; pozostała część działki to tereny pod zabudowę mieszkaniową. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się również tereny, które w obowiązującym planie nie są pod nią przeznaczone, a więc teren „US" i teren „R" o łącznej powierzchni 2.200 m^2.

Projekt planu nie wyznacza od strony drogi publicznej 1KDL obowiązującej ani nieprzekraczalnej linii zabudowy (w tym zakresie obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych), jak również dopuszcza sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy. Te ustalenia projektu planu pozwalają na rzeczywiste zagospodarowanie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wobec powyższego nie można mówić o „...działaniu szkodliwym przeciwko rodzinie", wprost przeciwnie, projekt planu pomimo przeznaczenia około 420 m^2 pod drogi wewnętrzne dodatkowo, w stosunku do obowiązującego planu przeznacza o około 1.800 m^2 więcej pod zabudowę mieszkaniową (2 nowe działki budowlane), a ustalenia projektu planu pozwalają na rzeczywiste wykorzystanie tej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/215/2017

Rady Gminy Mierzęcice

z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy 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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu" rozstrzyga się, co następuje;

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącego miejscowości Przeczyce Gmina Mierzęcice poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizację sieci wodociągowej,

2) realizację sieci kanalizacji sanitarnej,

3) realizację gminnej drogi publicznej.

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 2018, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.