

**UCHWAŁA NR VII/42/2011
RADY GMINY MIERZĘCICE**

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Nowa Wieś – obszar VIII 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVII/168/2009 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 25 lutego 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Nowa Wieś – obszar VIII zmiany studium i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/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. i uchwałą Nr XL/263/2010 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 24 lutego 2010 r., na wniosek Wójta Gminy Mierzęcice

Rada Gminy Mierzęcice

uchwała:

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MIERZĘCICE DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWOŚCI NOWA WIEŚ – OBSZAR VIII ZMIANY STUDIUM**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar miejscowości Nowa Wieś o powierzchni około 270 ha.

2. Granice opracowania wyznaczają: od zachodu - granica administracyjna z gminą Ożarówice (droga wojewódzka Nr 913), od południa - granica administracyjna z gminą Bobrowniki oraz tereny na południe od ul. Dalekówka na głębokość 100 m, od wschodu ulica A. Zawadzkiego, od północy - ulica Wolności (droga krajowa Nr 78).

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

- 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 4,
 - 2) graficznej - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000 zawierający ustalenia przestrzenne oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.
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. 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:

MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

UKR - tereny zabudowy usług kultu religijnego,

PU - tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów i usług,

R - tereny rolnicze,

RU - tereny obiektów produkcji ogrodniczej,

ZL - tereny lasów,

ZI - tereny zieleni izolacyjnej,

KD - teren dróg publicznych:

GP – główna ruchu przyspieszonego,

G - główna

Z – zbiorcza,

L – lokalna,

D - dojazdowa,

KS - tereny zaplecza technicznego motoryzacji i obiektów obsługi podróżnych,

6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,

7) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,

8) granica terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

9) strefa sanitarna od terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu.

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

1) granica administracyjna gminy Mierzęcice,

2) sieć gazowa wysokoprężna i podwyższonego ciśnienia ze strefą techniczną,

3) obszar możliwego występowania zjawisk krasowych,

4) granica powierzchni poziomej wewnętrznej i powierzchni stożkowej lotniska Pyrzowice,

5) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,

6) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi,

7) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 327 „Lubliniec – Myszków” i Nr 454 „Olkusz – Zawiercie”,

8) granice nieruchomości wraz z numerami.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

1) przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 2,

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

3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – rozdział 4,

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 5,

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 6,

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7,

7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 8,

8) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – 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,
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

stad też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 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 i sieciami uzbrojenia technicznego terenu,
- 5) obiektach agroturystycznych – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność związana z obsługą ruchu turystycznego, oferująca nocleg i wyżywienie, wypoczynek i rekreację,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu,
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na Rysunkach planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów o których mowa w § 1,
- 8) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) 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,
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów wszystkich budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku,
- 12) Rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
- 13) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią,
- 14) wysokości całkowitej budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu komina lub urządzenia umieszczonego na dachu budynku,
- 15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu.

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 14MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami jako funkcją uzupełniającą.

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

- 1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy lokalu użytkowego, a powierzchnia lokalu użytkowego nie przekroczy dla terenów:
 - a) od 1MN do 7MN – 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) od 8MN do 14MN – 10% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem ustaleń § 16 dla budynków zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy scalaniu i podziale nieruchomości, przy lokalizacji :
 - a) budynków wolnostojących – 700 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 14 m,
- 5) dojazdu do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej w drugiej i dalszych liniach zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
- 6) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące i bliźniacze o maksymalnej wysokości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, od 6MN do 9MN, 13MN i 14MN - 9,0 m i maksymalnej wysokości całkowitej – 10,0 m z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
 - b) na terenach od 3MN do 5MN i od 10MN do 12MN – 6,0 m i maksymalnej wysokości całkowitej – 6,5 m,
- 7) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) lub blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3,
- 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, od 6MN do 9MN, 13MN i 14 MN – 0,25,
 - b) na terenach od 3MN do 5MN i od 10MN do 12MN - 0,35,
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, od 6MN do 9MN, 13MN i 14MN – 0,60,
 - b) na terenach od 3MN do 5MN i od 10MN do 12MN - 0,50,
- 11) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego; wysokość budynków gospodarczych i garaży:
 - a) na terenach 1MN, 2MN od 6MN do 9MN, 13MN i 14MN – maksymalnie 5,0 m z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
 - b) na terenach od 3MN do 5MN i od 10MN do 12MN – maksymalnie 4,5 m i maksymalnej wysokości całkowitej – 5,0 m,
- 12) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
- 13) wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego obiektów usługowych zlokalizowanych na terenach 1MN, 2MN od 6MN do 7MN:
 - a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,45,
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35 %,

- c) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m, lecz nie wyższe niż budynek mieszkalny, oraz z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
- d) dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- e) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
- 14) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² 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 w ustawie 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 oraz istniejącej zabudowy.
6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:
- 1) budowy ogrodzeń z blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia,
 - 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
 - 3) lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt, za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej, z zachowaniem ustaleń ust. 7 pkt 5,
 - 4) na terenach od 3MN do 5MN i 11MN nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy konstrukcji dachu w sposób zwiększający wysokość budynku,
 - 5) lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków.
7. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) przy rozbudowie i przebudowie istniejących obiektów oraz budowie przy istniejących obiektach budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 2, z wyjątkiem parametru wysokości oraz ustaleń pkt 9 i 10,
 - 2) przy nadbudowie o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych zlokalizowanych wyłącznie na terenach 1MN, 2MN, 6MN i 7MN, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie – parametr wysokości nie obowiązuje, obowiązują natomiast ustalenia § 18 ust. 4 i 5,
 - 3) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków,
 - 4) wydzielanie działek nie spełniających parametrów o których mowa w ust. 2 pkt 4 wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 5) przebudowę, rozbudowę i odtworzenie budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem następujących ustaleń:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 6MN i 7MN:
 - budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
 - b) dla terenów 3MN, 4MN i 5MN prace budowlane nie mogą zwiększać wysokości całkowitej istniejących budynków,
 - c) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 pkt 7 i 8,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - f) dla nowych budynków inwentarskich ogranicza się wielkość chowu i hodowli zwierząt do 2 DJP,

- g) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych dróg dojazdowych, garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
 - 7) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 8) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
 - 9) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami od 1MN, 2MN od 6MN do 10MN dopuszcza się na działkach o powierzchni powyżej 800 m², lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość budynku usługowego - 9,0 m, lecz nie większa niż budynku mieszkalnego oraz z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
- 2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 3) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35%,
- 6) realizacja obiektu usługowego wyłącznie po zrealizowaniu budynku mieszkalnego lub razem z budynkiem mieszkalnym.

9. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej oznaczonej na Rysunku planu symbolem 1KDGP i 2KDGP na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 8MN, w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 8MN ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej oznaczonej na Rysunku planu symbolami 1KDGP i 2KDGP,
- 2) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych gazociągów wysokoprężnych i podwyższonego ciśnienia oznaczonych graficznie na Rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

11. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 13MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami od 1UM do 7UM ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową, usługowo - mieszkaniową i mieszkaniową.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy usługowej i usługowo -mieszkaniowej ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) budynki o maksymalnej wysokości 6,0 m i maksymalnej wysokości całkowitej – 6,5 m,
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy scalaniu i podziale nieruchomości – 800 m² i minimalną szerokość frontu działki – 18 m,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) usługowej – maksymalnie 0,60,
 - b) usługowo – mieszkaniowej - maksymalnie 0,50,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) usługowej – 30 %,

- b) usługowo – mieszkaniowej - 40 %,
- 6) dachy budynków usługowo – mieszkalnych płaskie, jedno, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, dachy budynków usługowych - wszystkie formy i konstrukcje,
 - 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
 - 8) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub usługowo – mieszkalnego, wysokość budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 4,5 m i maksymalnej wysokości całkowitej – 5,0 m,
 - 9) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
 - 10) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 4, pkt 6 lit. b, pkt 7, pkt 8, pkt 9 lit. b, pkt 10 lit. b, pkt 11 lit. b i pkt 12.

4. Wyznaczone graficznie na Rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz istniejącej zabudowy.

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

- 1) budowy ogrodzeń z blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z kamienia lub cegły,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4,
- 3) lokalizacji baz, składów i magazynów z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2,
- 4) lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) realizację w pierwszej kolejności zabudowy mieszkaniowej,
- 2) funkcjonowanie i rozbudowę istniejących składów i magazynów oraz obiektów handlu hurtowego,
- 3) dla budynków usługowych wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 4) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami,
- 5) lokalizację wolnostojących reklam,
- 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych dróg dojazdowych, garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, parkingów i garaży niezbędných dla obsługi terenu i zabudowy,
- 7) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

7. Na działkach ze zlokalizowaną na nich zabudową mieszkaniową dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1UKR ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług kultu religijnego wraz obiektami towarzyszącymi.

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

- 1) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, za wyjątkiem obiektu kaplicy, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 1,
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,35,
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- 4) nowe budynki o maksymalnej wysokości 9,0 m, realizowane w cieniu istniejących budynków,

5) dachy budynków towarzyszących zabudowie kościoła i kaplicy, budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna).

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

- 1) budowy ogrodzeń z blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru kamiennego lub muru z cegły,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
- 3) zwiększania wysokości całkowitej istniejących budynków i obiektów,
- 4) lokalizacji wolnostojących reklam.

4. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych: nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej.

5. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami 1PU i 2PU ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny oraz zabudowę usługową.

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej, magazynowo – składowej i usługowej, wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą,
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) nowe budynki o maksymalnej wysokości 15,0 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy scalaniu i podziale nieruchomości – 5.000 m² i minimalną szerokość frontu działki – 40 m,
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 7) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, a dla terenów wytwórczości, baz, składów i magazynów 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 8) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP i 1KDG.

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

4. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1PU ustala się nakaz urządzenia wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi na Rysunku planu symbolami 8MN i 9MN pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 25 m.

5. 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 § 18 ust. 4 i 5,
 - 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 § 18 ust. 4 i 5.

6. 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.

7. 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.

8. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1PU ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych gazociągów wysokoprężnych i podwyższonego ciśnienia oznaczonych graficznie na Rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

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

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1RU ustala się przeznaczenie pod objekty produkcji ogrodniczej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość remontów, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz lokalizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) nowe budynki o maksymalnej wysokości 10,0 m, szklarnie – 6,0 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
- 3) dachy budynków, za wyjątkiem szklarni, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna),
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dla której obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3, pkt 6 lit. a, pkt 7 i 8, pkt 11 lit. a i pkt 12,
- 2) lokalizację budynków zaplecza techniczno – administracyjnego,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 4) lokalizację terenów zieleni urządzonej,
- 5) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami od 1R do 5R ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

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

- 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
- 2) likwidacji zadrzewień śródpolnych.

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

- 1) lokalizację obiektów nie wyższych niż 6 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5,
- 2) wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa, prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1ZL ustala się utrzymanie istniejących lasów ochronnych.

2. Na terenie wymienionym 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.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem 1ZI ustala się przeznaczenie pod zieleni izolacyjną.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz kształtowania zieleni w sposób zapewniający izolację optyczną i akustyczną.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami 1KS i 2KS ustala się przeznaczenie pod tereny zaplecza technicznego motoryzacji i obsługi podróży.

2. Dla obiektów usługowych lokalizowanych na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia:

- 1) realizację nowej zabudowy usługowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna),
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy scalaniu i podziale nieruchomości - 1.000 m² i minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20 %,
- 6) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 12,0 m, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5.
- 7) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5.
- 2) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 4 i 5.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. 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 i 3.

2. Na terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolami PU i KS 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 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.

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

5. 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.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, na terenach inwestycji budowlanych ustala się obowiązek zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych.

7. 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.

8. W obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych i zbiornika „Kozłowa Góra”, obejmującej cały obszar planu, ustanowionej orzeczeniem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach z dnia 14 listopada 1951 r. Nr RM-b-22/5, skorygowanej orzeczeniem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Stalinogrodzie z dnia 14 czerwca 1954 r. Nr DW.14/69/54 r. obowiązują nakazy i zakazy określone w przywołanych orzeczeniach:

1) budowane zakłady przemysłowe i osiedla odprowadzające wody zużyte i ścieki do zlewni rz. Brynicy muszą posiadać takie urządzenia oczyszczające dla tych wód i ścieków, ażeby nie powodowały one zmian jakości wody w rz. Brynicy względnie jej dopływach w granicach obszaru chronionego,

2) wszelkie ścieki i wody zużyte z osiedli i zakładów przemysłowych położonych na terenie obszaru ochronnego muszą być przed wpuszczeniem do rz. Brynicy lub jej dopływów oczyszczone w stopniu odpowiadającym wymogom dla ścieków wpuszczanych do wód powierzchniowych.

9. 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. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki,

3) dla terenów MN i UM zakaz lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,

4) na terenach PU zakaz stosowania oczyszczalni ścieków z systemem doczyszczania w gruncie,

5) 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.

10. 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, dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami UM obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

11. 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 i UM 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.

12. 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.

13. 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) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Dla budynku kaplicy, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/797/67 decyzją z dnia 7 października 1967 r., oznaczonego na Rysunku planu graficznie i numerem 1, w przypadku podejmowania budowy i robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy Prawo budowlane, oraz wszelkich działań przy lub w otoczeniu zabytku, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obowiązują przepisy przywołanych ustaw.

2. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ustaleniami ochrony następujące, oznaczone na Rysunku planu graficznie i numerami od 2 do 6, zabytki nieruchome, posiadające wartość historyczną i stanowiące przykłady lokalnej tradycji budowlanej lub architektury obronnej:

- 1) dom mieszkalny przy ul. Zawadzkiego 86, oznaczony numerem 2, drewniany, parterowy, na rzucie prostokąta, dach dwuspadowy,
- 2) dom mieszkalny przy ul. Zawadzkiego 98, oznaczony numerem 3, drewniany, parterowy, na rzucie prostokąta, dach dwuspadowy,
- 3) zabytki architektury militarnej obejmujące trzy bunkry Śląskiego Obszaru Warownego, oznaczone na Rysunku planu symbolami i numerami od 4 do 6.

3. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów oraz geometrii dachu, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów),
- 2) zakaz termorenowacji od zewnątrz elewacji ceglanych, drewnianych oraz posiadających detale architektoniczne oraz stosowania na elewacjach budynków materiałów budowlanych typu blacha falista, blacha trapezowa i blachodachówka, siding, płytki gresowe.

4. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2 pkt 1 dopuszcza się:

- 1) wyburzenia ze względu na zdarzenia losowe lub zły stan techniczny obiektu z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 2) przebudowę w celu podnoszenia standardu użytkowego,
- 3) odbudowę do stanu pierwotnego,
- 4) wymianę pokrycia dachu na identyczne (typ i kolor),
- 5) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na stolarkę o identycznej formie, gabarytach i podziałach.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki budowlane dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem warunków określonych w § 6 ust. 2 pkt 4, § 7 ust. 3 pkt 3, § 9 ust. 2 pkt 4 i § 14 ust. 2 pkt 3 przy czym ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 80 do 100 stopni.

3. Podział nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonywany w sposób, który dzieli istniejące budynki dopuszczalny jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. W strefie sanitarnej od terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczonej graficznie na Rysunku planu dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków, które będą podłączone do sieci wodociągowej.

2. Na terenach położonych w strefach technicznych gazociągów wysokoprężnych oznaczonych graficznie na Rysunku planu obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

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

4. 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 444 m n.p.m.

5. 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.

6. Przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych w obszarze możliwego występowania zjawisk krasowych, którego granicę pokazano informacyjnie na Rysunku planu, należy sporządzić dokumentację geologiczno – inżynierską zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych jak dla skomplikowanych warunków gruntowych.

7. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 19. 1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych.

2. Tereny oznaczone na Rysunku planu symbolami 1 KDGP i 2KDGP 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 25 m, z czego w granicach planu od 5 do 12 m zgodnie z Rysunkiem planu,
- 3) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) przekrój poprzeczny drogowy,
- 5) dostępność z dróg układu lokalnego wyłącznie poprzez skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane z drogami oznaczonymi na Rysunku planu symbolami 1KDG i 1KDZ,
- 6) dopuszcza się lokalizację jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej 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.

3. Teren oznaczony na Rysunku planu symbolem 1 KDG przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o następujących ustaleniach:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, z czego w granicach planu od 2 do 17 m zgodnie z Rysunkiem planu,
- 3) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) przekrój poprzeczny drogowy,
- 5) dostępność z dróg układu lokalnego wyłącznie poprzez skrzyżowanie zwykłe lub skanalizowane z drogą oznaczoną na Rysunku planu symbolem 2KDZ.

4. Tereny oznaczone na Rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic zbiorczych, co oznacza, że przy budowie nowych i modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDZ – 11 - 13 m zgodnie z Rysunkiem planu,
 - b) 2KDZ – 20 m,
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
- 4) w zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego i rowerowego co najmniej jednostronnie chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

5. Tereny oznaczone na Rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL 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 – 10 m,
 - b) 2KDL – 15 m,
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

6. Tereny oznaczone na Rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD 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, 3KDD i 4KDD – 10 m,
 - b) 5KDD – 8 m,
- 3) jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

7. Dla terenów wymienionych w ust. 2 do 6 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, w wypadku przekroczenia określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska dopuszczalnych wartości poziomu hałasu i wibracji, ustala się nakaz zabezpieczenia terenów sąsiednich przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej m.in. poprzez realizację ekranów lub konstrukcji przeciwwibracyjnych i ekranów akustycznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 20. 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 terenów zieleni,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu oraz uwzględniający wymogi ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego,
- 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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,
- 3) zakaz realizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolami MN i UM,
- 4) po realizacji kanalizacji ustala się nakaz podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Przy realizacji, na terenach PU, 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.

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.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła z indywidualnych źródeł przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem emisji lub niską emisją substancji do powietrza.

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

§ 25. 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.

§ 26. 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

§ 27. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 8MN do 10MN i od 12MN do 14MN dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego, od 1UM do 4UM dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, 1PU i 2PU dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów i zabudowy usługowej, 1KS i 2KS dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy zaplecza technicznego motoryzacji i obiektów obsługi podróży ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie; trzydzieści procent).

2. Dla pozostałych terenów, ustalenia niniejszego planu nie spowodowały wzrostu wartości nieruchomości, stąd nie ustala się dla nich stawki procentowej.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

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

§ 29. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/42/2011

Rady Gminy Mierzęcice

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Nowa Wieś – obszar VIII zmiany studium, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia do 28 lutego 2011 r., nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Mierzęcice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Mierzęcice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dotyczącej miejscowości Nowa Wieś – obszar VIII 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 Nowa Wieś – obszar VIII zmiany studium”.

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag:

- 1) zgłoszonej pod Nr 3 (działki od nr 127/2 do nr 148),
- 2) zgłoszonej pod Nr 4 (działki nr 140/2)

dotyczących odlesienia działek leśnych.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice, części działek o których mowa w uwagach, zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem 1.RL – tereny lasów i dolesień.

Uwzględnienie uwag byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

Ponadto tereny leśne podlegają w Polsce ustawowej ochronie, a na przeznaczenie tych gruntów na cele nieleśne brak jest zgody Marszałka Województwa Śląskiego.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy uwag:

- 1) zgłoszonej pod Nr 2 (działka nr 429/9),
- 2) zgłoszonej pod Nr 5 (działka nr 310),
- 3) zgłoszonej pod Nr 6 (działka nr 430/1),
- 4) zgłoszonej pod Nr 7 (działka 431)

dotyczących zmiany przeznaczenia w projekcie planu działek rolnych (symbol terenu na Rysunku planu 3R – tereny rolnicze) na działki przeznaczone pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz uwagi:

- 5) zgłoszonej pod Nr 5 dotyczącej zmiany przebiegu drogi 6KDD przez działkę o nr 310.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice, działki o których mowa w uwagach 1 - 4, zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z kompleksami gleb chronionych.

Zmiana, o której mowa w uwagach, dotyczyłaby powierzchni około 3,5 ha. Wobec takiego areалу nie można już mówić o korekcie ustaleń studium wynikającej z jego dostosowania do skali planu miejscowego i uwzględnienie uwag byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

Przebieg drogi o której mowa w uwadze Nr 5 (na rysunku planu oznaczona symbolem 4KDD), przyjęty został wg aktualnie obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr XXXIX/257/2006 Rady Gminy Mierzęcice z dnia 26 kwietnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru miejscowości: Nowa Wieś, Najdyszów, Zawada i Sadowie). Trasę drogi przez działkę nr 310 determinują wymagania dotyczące skrzyżowań zawarte 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.

Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem „*Kąt przecięcia osi dróg na skrzyżowaniu powinien być zbliżony do kąta 90° (...)*”.

Ustalenia planu określają dla terenów UM maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 0,60, co oznacza, że i tak tylko część działki może być zabudowana. Istnieje więc możliwość takiego sytuowania zabudowy, że przyjęty przebieg drogi dojazdowej nie będzie uniemożliwiał funkcjonalnego zagospodarowania działki.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/42/2011
Rady Gminy Mierzęcice
z dnia 27 kwietnia 2011 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 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), 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 Nowa Wieś – obszar VIII zmiany studium, gmina Mierzęcice poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej :

- a) realizację gminnych dróg publicznych,
- b) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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

- a) budżet gminy,
- b) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),
- c) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskania do zasobów gminnych gruntów w pasach drogowych wyznaczonych w planie, dróg publicznych.

4. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 przyjmuje się na lata 2012 - 2025, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określone w wieloletnim programie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.