

**UCHWAŁA Nr XLI/272/2006  
RADY GMINY MIERZĘCICE**

**z dnia 9 czerwca 2006 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mierzęcice przyjętego uchwałą radu Gminy Mierzęcice Nr XLVII/282/2002 z dnia 10 października 2002r.

**Rada Gminy Mierzęcice  
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe.**

**ROZDZIAŁ 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe zwany dalej planem obejmuje obszar wyznaczony na mapie w skali 1:10000 będącej załącznikiem graficznym do uchwały NR XVII/114/2004 z dn. 23.01.2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mierzęcice dla obszaru Przeczyce – Południe.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:
  - 1) rysunek planu nr 1 w skali 1:2 000 na mapie zasadniczej z uzupełnieniem mapą katastralną, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rysunek planu nr 2 w skali 1:4 000 – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mierzęcice, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,
  - 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.
3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia oznaczone graficznie w granicach terenu objętego planem:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) symbole literowe lub literowo-cyfrowe terenów opisujące ich przeznaczenie,
  - 3) orientacyjne linie przebiegu sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) granice obszarów lub obiektów podlegających szczególnej ochronie wynikającej z przepisów odrębnych:
    - a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego – strefa Q<sub>1</sub>,
    - b) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
    - c) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Przemszy”,
    - d) inne oznaczenia o charakterze informacyjnym.

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dla planu, o którym mowa w §1 o ile z przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu nr 1 w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na wyznaczonym liniami rozgraniczenia terenie,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **zagospodarowaniu docelowym** - należy przez to rozumieć końcowy efekt działań i przekształceń przestrzennych dla określonego terenu,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
- 8) **terenach otwartych** - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów zabudowanych,
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą, której uciążliwość pozostaje na poziomie skutków związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej, ponadto jej zasięg niekorzystnego oddziaływania na środowisko nie przekracza granic posiadanej nieruchomości oraz nie narusza prawa osób trzecich,
- 10) **wskazniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni nieruchomości gruntowej ogółem,
- 11) **wskazniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni nieruchomości gruntowej posiadającej naturalną lub odtworzoną pokrywę glebową i powierzchnię cieków wodnych lub otwartych zbiorników wodnych (z wyłączeniem basenów kąpielowych, zbiorników przeciwpożarowych itp.) do powierzchni nieruchomości gruntowej ogółem,
- 12) **minimalnej powierzchni działki** - należy przez to rozumieć dolną granicę wartości określającej powierzchnię nieruchomości gruntowej, która może być przeznaczona pod zabudowę.
- 13) **rekreacji ekstensywnej** - należy przez to rozumieć rekreacyjne użytkowanie terenów zieleni z możliwością realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury takich jak np.: boiska, ogrodzenia, system oświetleniowy, urządzenia „ścieżki zdrowia” oraz urządzeń sanitarnych.

## ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANU

### § 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

##### 1. Ustala się zakaz:

- 1) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) stosowania na elewacji i pokryciach dachowych obiektów budowlanych agresywnej kolorystyki dysharmonizującej z otoczeniem, za wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną zdrowia i bezpieczeństwa;
- 3) stosowania tablic informacyjnych i reklamowych umieszczanych na budynkach mogących deformować fasady i bryły;
- 4) zabudowy w granicach działki poza przypadkami określonymi w ustawie Prawo Budowlane i rozporządzeniach w tym zakresie.

##### 2. Ustala się nakaz:

- 1) realizowania oraz usytuowania budynków w obrębie nieruchomości wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) wykonywania badań geotechnicznych poprzedzających realizację budynków z uwagi na występujące na obszarze gminy niekorzystne uwarunkowania fizjograficzne, głównie w postaci uskoków tektonicznych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych.

**§ 4****Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego****1. Ustala się zakaz:**

- 1) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
- 2) wycinania drzewostanu bez zgody właściwego organu gminy;
- 3) wypalania roślinności na łąkach, pastwiskach, nieużytkach, rowach, pasach przydrożnych itp.;
- 4) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrówki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych: rolnych, zieleni otwartej oraz kompleksów zieleni chronionej i leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);
- 5) zasypywania dolin rzecznych;
- 6) realizacji zabudowy wzdłuż cieków wodnych rzeki Przemszy - odległość ta nie może być mniejsza niż 10,0 m od górnej krawędzi skarpy cieku - oraz zakaz grodzenia nieruchomości odpowiednio w odległości mniejszej niż 2,0 m. Odległości te mogą być zmienione na podstawie ekspertyzy hydrologicznej, w uzgodnieniu z administratorem cieku;
- 7) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących pogorszyć stan środowiska, stanowiących uciążliwość dla mieszkańców lub powodujących konflikty społeczne;

**2. Ustala się nakaz:**

- 1) odbioru odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami;
- 2) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno-sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;
- 3) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
- 4) zachowania drożności korytarzy cieków wodnych;
- 5) ograniczenia uciążliwości związanej z działalnością usługowo-wytwórczą do granic działki;
- 6) ochronę śródpolnych zadrzewień i zakrzewień, które powinny spełniać istotną rolę dla zachowania różnorodności biologicznej;
- 7) sporządzenia dokumentacji warunków hydrogeologicznych (zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit.d ustawy z dnia 14 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze) dla inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne (stacje transformatorowe).

**3. Dopuszcza się:**

- 1) podejmowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w przypadku, gdy są to inwestycje liniowe w zakresie komunikacji i infrastruktury lub gdy przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaze, że wpływ ten nie występuje lub jest nieistotny;
- 2) zalesienie gruntów rolnych - na mocy przepisów odrębnych - niezależnie od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego określonego planem.

**4. Ustala się obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Przemszy” wyznaczony na rysunku planu, w którego obszar wchodzi tereny oznaczone symbolami: 1Z-ZN, 5MN-ZN.****1) Zakazuje się:**

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych poza wyznaczonymi terenami ograniczonego użytkowania o funkcji mieszkaniowej;

- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
  - h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, poza wyznaczonymi terenami ograniczonego użytkowania o funkcji mieszkaniowej;
  - i) lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, („blaszaki”, inne).
- 2) Zakazy nie dotyczą:
- a) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
  - b) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
  - c) realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Ze względu na zróżnicowany poziom hałasu dopuszczalny dla poszczególnych rodzajów terenów określa się przynależność do określonych kategorii – zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z 27 kwietnia 2001 r – *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62 poz. 627);
- a) *pod zabudowę mieszkaniową* - tereny oznaczone symbolami: MN, MN-ZN, MN-RM.

## § 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych na froncie działek przylegających do przestrzeni publicznych.

## § 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Scalanie i podział nieruchomości może nastąpić zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 27 sierpnia 1997r.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do wybranych terenów przedstawiono w rozdz.4.
3. Nie określa się wymogów w zakresie parametrów szerokości i powierzchni w odniesieniu do działek już zainwestowanych.
4. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, w tym zagospodarowaniem działek sąsiednich, dopuszcza się odstępstwo od parametrów działek określonych w ustaleniach szczegółowych (rozdz. 4) pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami przepisów odrębnych.

## § 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### 1. Ustalenia ogólne.

- 1) Dla istniejących ciągów drogowych w obszarze opracowania zakłada się stopniową ich modernizację do parametrów zgodnych z zapisaną w planie ich klasą techniczną oraz związaną z nią szerokością w liniach rozgraniczających.
  - 2) Lokalizacja projektowanej zabudowy sytuowanej wzdłuż dróg powinna nawiązywać do linii zabudowy istniejącej; odległość ta nie może być jednak mniejsza niż: dla dróg powiatowych: 8 m dla terenu zabudowy oraz 20 m poza terenem zabudowy licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.
  - 3) Przyjmuje się zasadę zachowania istniejących obiektów zlokalizowanych w ramach linii rozgraniczających dróg; dopuszcza się możliwość prowadzenia ich przebudowy przy jednoczesnym zachowaniu istniejącej linii zabudowy.
  - 4) W zagospodarowaniu działki przeznaczonej do realizacji funkcji usługowej należy zapewnić – stosownie do jej przeznaczenia i intensywności realizowanego programu – odpowiednią liczbę miejsc postojowych.
- #### 2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 1) Drogi publiczne.

- a) 1KDL1x2 – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze S 4761 (ul. Dąbrowska). Zakłada się klasę drogi: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.12 m.
- b) 2KDL1x2 – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze S 4746 (ul. 21-go Stycznia). Zakłada się klasę drogi: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.12 m.

## § 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### 1. Ustalenia ogólne.

- 1) wadzenia nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- 2) Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie.
- 3) Nakazuje się zachowanie stref ochronnych wzdłuż istniejących i projektowanych sieci zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

#### 2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, który na terenie opracowania tworzą sieci wodociągowe  $\varnothing$  160, 110 i 90 mm zasilane ze zbiornika wodociągowego Toporowice (Ostra Góra) o pojemności 2 x 500 m<sup>3</sup> zlokalizowanego poza terenem opracowania.
- 2) Budowa wodociągu  $\varnothing$  150 mm spinającego istniejące wodociągi w miejscowości Dąbrowska i Mrowieniec.

#### 3. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie grawitacyjno – pompowym poprzez projektowaną kanalizację  $\varnothing$  0,25 m, rurociąg tłoczny i 1 pompownię ścieków.
- 2) Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej w gminie Ożarówice
- 3) Z uwagi na ochronę zbiornika wód podziemnych (występowanie ONO i dużą przepuszczalność gleby zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków typu drenaż rozsączający. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyłącznie stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym opróżnianiem i wywozem przez specjalistyczne jednostki do oczyszczalni ścieków na osiedlu wojskowym w Nowej Wsi, oczyszczalni przy Elektrowni Łągisza w Będzinie i oczyszczalni miejskiej w Zawierciu.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych z ulic i utwardzonych placów do najbliższych cieków powierzchniowych, z zastosowaniem separatorów.

#### 4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

Dostawa mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący system sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia stacji transformatorowej 15/04 kV Przeczyce – Mrowieniec – nr 1717.

#### 5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz w oparciu o rozbudowę stacji sieci gazowej średniego ciśnienia  $\varnothing$  100, 80, 65, 50, 32mm.
- 2) Rozbudowa sieci jest możliwa po spełnieniu warunku ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.
- 3) Budowa gazociągu  $\varnothing$  32 mm spinającego istniejące gazociągi średniego ciśnienia w miejscowości Dąbrowska i Mrowieniec.

#### 6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

W zakresie zaopatrzenie w ciepło, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego ustala się stosowanie indywidualnych ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

#### 7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) Rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A., dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci.
- 2) Realizacja obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

#### 8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) Odpady powstające w gospodarstwie domowym winny być składowane w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, a następnie odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem.

- 2) Wprowadzenie selekcji odpadów.
- 3) Likwidacja tzw. „dzikich” wysypisk śmieci.

### § 9

#### Ustalenia pozostałe dotyczące całego obszaru planu

- 1) Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 2) Nie określa się granic:
  - 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 2) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

### ROZDZIAŁ 3

#### USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW OGRANICZEŃ FUNKCJONALNYCH

### § 10

1. Strefa Q1 – strefa zagrożenia powodziowego - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Jako obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Przemszy”. Zagospodarowanie i użytkowanie tego terenu – zgodnie z ustawą ochronie przyrody – patrz § 4 ust.4.

### ROZDZIAŁ 4

#### USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ZASAD ICH ZAGOSPODAROWANIA

### § 11

#### Tereny o funkcji mieszkaniowej.

1. Symbolami **1MN**, **2MN** oznacza się tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.  
Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa /nieuciążliwe usługi podstawowe/

#### Ustala się:

- a. realizację zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej modernizacji (w tym przebudowy, rozbudowy itp.), wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym, a także realizację budynków garażowo -gospodarczych przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

linia zabudowy:	- określona na rysunku planu
minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej:	- 20,0m (zgodnie z istniejącym podziałem)
minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej:	- 800,0m <sup>2</sup>
forma zabudowy:	- wolnostojąca, bliźniacza
wskaźniku powierzchni zabudowy:	- maks. 30%
udział powierzchni biologicznie czynnej:	- min. 40 %
maksymalna wysokość zabudowy :	- 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0m

maksymalna długość elewacji frontowej:	- dla wolnostojącej: 12,0 m; - dla bliźniaczej: 16,0 m
forma dachu:	- zasadniczy układ połaci dwuspadowy lub naczółkowy – symetryczny w stosunku do bryły budynku, dopuszcza się: wielospadowy; na obiektach gospodarczych dopuszcza się jednospadowy; - kalenica równoległa lub prostopadła do fasady frontowej lub linii zabudowy; - kąt nachylenia połaci od 30° do 45°; - pokrycie ceramiczne lub symulujące ceramikę, inne w kolorach niejaskrawych,

- b. teren wymaga scalenia i ponownego podziału łącznie z sąsiadującym terenem oznaczonym symbolem US, na określonych zasadach podziału i scalania działek:
- docelowy układ działek budowlanych: północ-południe,
  - uzyskanie w wyniku podziałów w/w parametrów nieruchomości.

**2. Symbolami 3MN-RM, 4MN-RM** oznacza się tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa /nieuciążliwe usługi podstawowe/.

Ustala się:

- a. zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym oraz realizację nowych budynków w zakresie funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej przy zachowaniu n/w parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

linia zabudowy:	- przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej
minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy :	- 18,0m
minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy :	- 700,0m <sup>2</sup>
forma zabudowy:	- wolnostojąca lub bliźniacza
wskaźniku powierzchni zabudowy:	- maks. 30%
udział powierzchni biologicznie czynnej:	- min. 40 %
maksymalna wysokość zabudowy:	- 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0m
maksymalna długość elewacji frontowej:	- dla wolnostojącej: 12,0 m
forma dachu:	- zasadniczy układ połaci dwuspadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku, dopuszcza się: wielospadowy; na obiektach gospodarczych dopuszcza się jednospadowy; - kalenica równoległa lub prostopadła do fasady frontowej lub linii zabudowy; - kąt nachylenia połaci od 30° do 45° , - pokrycie ceramiczne lub symulujące ceramikę, inne w kolorach niejaskrawych,

- b. dopuszcza się realizację drugiej linii zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych lub zmiana użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne jeśli istnieje możliwość wydzielenia działki budowlanej przy spełnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy jw.

## c. zasady podziału i scalania działek:

- zachowanie istniejącego układu działek – kąta nachylenia bocznej granicy działki w stosunku przebiegu ulicy 21 Stycznia,
- uzyskanie w wyniku podziałów w/w parametrów nieruchomości;

**3. Symbolami 5MN-ZN, oznacza się tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Przemszy” oraz częściowo w strefie zagrożenia powodziowego-Q1.**

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi podstawowe /handel, rzemiosło/.

Ustala się:

- a. zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich modernizacji (w tym przebudowy, rozbudowy itp.), wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym oraz realizację nowej zabudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

linia zabudowy:	- kontynuacja istniejącej linii zabudowy
minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy:	- 18,0m
minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy:	- 700,0m <sup>2</sup>
forma zabudowy:	- wolnostojąca
wskaźniku powierzchni zabudowy:	- maks. 30%
udział powierzchni biologicznie czynnej:	- min. 40 %
maksymalna wysokość zabudowy:	- 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0m
maksymalna długość elewacji frontowej:	- dla wolnostojącej: 12,0 m
forma dachu:	- zasadniczy układ połaci dwuspadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku, dopuszcza się: wielospadowy; na obiektach gospodarczych dopuszcza się jednospadowy; - kalenica równoległa lub prostopadła do fasady frontowej lub linii zabudowy; - kąt nachylenia połaci od 30° do 45°; - pokrycie ceramiczne lub symulujące ceramikę, inne w kolorach niejaskrawych,

- b. dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w strefie zagrożenia powodziowego na podstawie ekspertyzy hydrologicznej w uzgodnieniu z administratorem cieku /rzeka Czarna Przemsza/ i po wykonaniu odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

## c. zasady podziału i scalania działek:

- uzyskanie w wyniku podziałów w/w parametrów nieruchomości.

**4. Symbolami 1US, 2US, oznacza się teren sportu i rekreacji.**

Przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja na terenach zieleni urządzonej.

Przeznaczenie dopuszczalne: zgodnie ze stanem istniejącym : tereny rolne, sady, ogrody.

Ustala się:

- a. realizację urządzeń w zakresie funkcji sportu i rekreacji /mini boiska sportowe lub ich fragmenty/ z możliwością ich modernizacji (w tym przebudowy, rozbudowy itp.)
- b. zachowanie n/w parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

linia zabudowy:	- nie określa się
obiekty małej architektury:	- terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne
nośniki reklamowe:	- dopuszcza się reklamy wielkoformatowe
tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:	- o formach i gabarytach zharmonizowanych z terenem, na którym się znajdują
urządzenia techniczne:	- niezbędne do obsługi terenu
zieleń :	- zagospodarowanie zielenią podkreślające formę rekreacyjną terenu

## § 12

### Tereny wolne od zabudowy, rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej

1. Symbolem **1Z-ZN** oznacza się tereny zieleni nieurządzonej w dolinie rzeki Czarna Przemsza.  
Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona  
Przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja ekstensywna.

#### Ustala się:

- a. zachowanie istniejących form zieleni;
  - b. zakaz zabudowy;
  - c. dopuszcza się inwestycje budowlane związane z :ochroną przeciwpowodziową, uzupełnieniem, modernizacją sieci infrastruktury technicznej;
  - d. dopuszcza się modernizację /bez zwiększania kubatury/ istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych (zakaz zmiany użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na funkcję mieszkaniową lub rekreacyjną);
  - e. pozostałe ustalenia: patrz § 4 ust.4.
2. Symbolami **1R, 2R** oznacza się tereny rolnicze.  
Przeznaczenie podstawowe: użytkowanie rolnicze, uprawy polowe  
Przeznaczenie dopuszczalne: łąki, pastwiska, uprawy ogrodnicze

#### Ustala się:

- a. użytkowanie rolnicze terenu;
- b. zachowanie zieleni śródpolnej;
- c. zakaz zabudowy;
- d. dopuszcza się modernizację istniejących obiektów (zakaz zmiany użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na funkcję mieszkaniową).

## § 13

### Tereny infrastruktury technicznej.

1. Symbolem **1E** oznacza się tereny urządzeń infrastruktury w zakresie elektroenergetyki.  
Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych.

#### Ustala się:

- a. zachowanie istniejących lub realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych.

## ROZDZIAŁ 5 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## § 14

Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-RM, MN-ZN, US ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 10%. Dla pozostałych terenów stawka ta wynosi 0%.

**§ 15**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Mierzęcice.

**§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mierzęcice.

**§ 17**

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