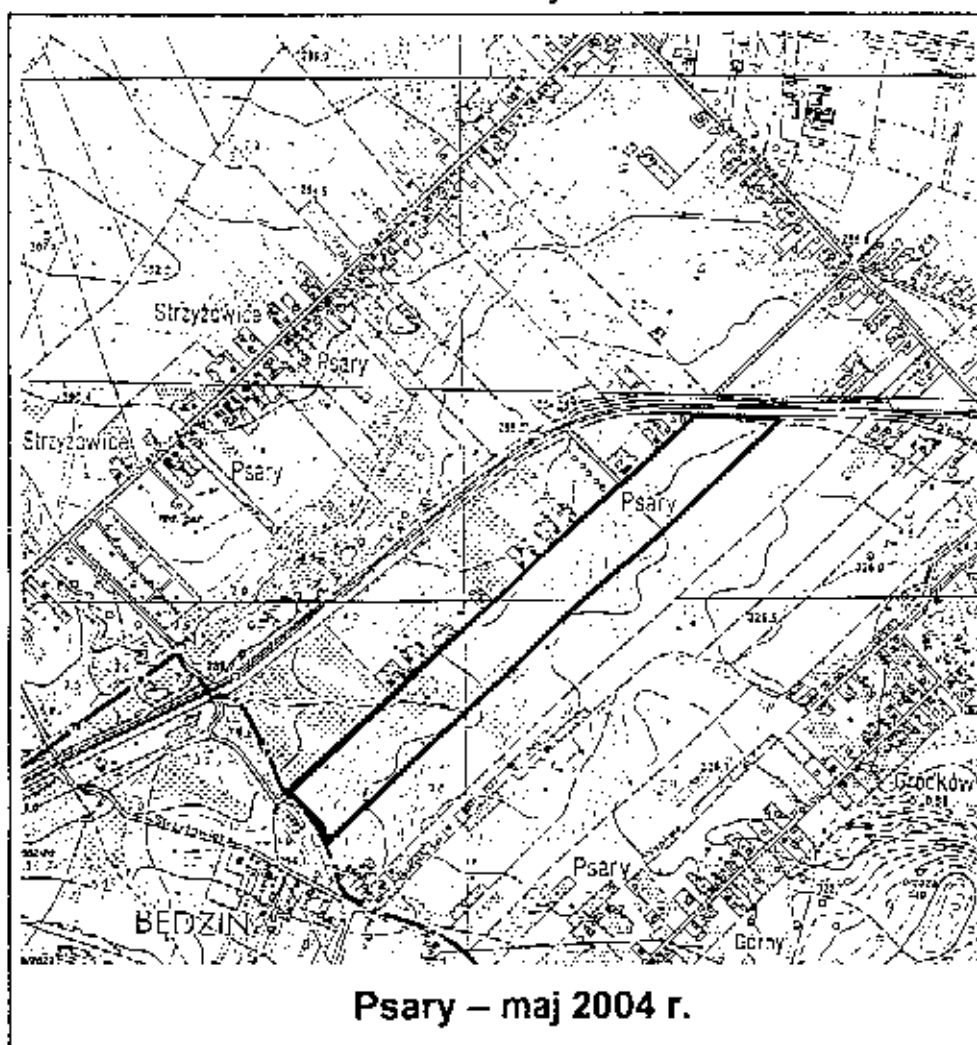


Wójt Gminy Psary

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu położonego w sołectwie Psary,
przy ul. Kolejowej.**

USTALENIA PLANU

Uchwała Nr XX/166/2004 Rady Gminy Psary
z dnia 26 maja 2004 r.





W.S.C. „Weber HG” – Pracownia Urbanistyki i Architektury
42-500 Będzin, ul. Sportowa 4 tel. 267-79-10 wew. 36

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Maria Krzemiń – członek Okręgowej Izby Urbanistów, nr KT – 095
mgr inż. arch. Małgorzata Gawlik – członek Okręgowej Izby Urbanistów, nr KT – 264
mgr inż. arch. Zbigniew Gawlik – uprawnienia budowlane, nr NBUA – 7342/ 82/ 97

Uchwała Nr XX/166/2004
Rady Gminy Psary
z dnia 26 maja 2004 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
terenu położonego w sołectwie Psary przy ul. Kolejowej.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40, ust. 1 i art. 41, ust. 1, Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14, ust. 8, art. 20, ust. 1 i art. 28, ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), w nawiązaniu do Uchwały Nr X/94/2003 Rady Gminy Psary, z dnia 28 sierpnia 2003 r.,
na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Psary
uchwała:

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Psary przy ul. Kolejowej, zwany dalej planem.
2. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Psary”, przyjętego Uchwałą Nr XI/102/99 Rady Gminy Psary z dnia 27 października 1999 r., oraz aktualizacją „ Studium ” przyjętą Uchwałą Nr IX/79/2003 Rady Gminy Psary z dnia 30 czerwca 2003 r.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni **12.48 ha** położony w sołectwie Psary, przy ul. Kolejowej.
2. Obszar planu wyznaczają:
 - od północy i zachodu ul. Kolejowa,
 - od wschodu granica działek o nr ewid. 170/3 i 170/4,
 - od południa granica gminy Psary.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000 na kopii mapy zasadniczej – załącznik Nr 1,
 - 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Psary”, w skali 1:10 000 – załącznik Nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik Nr 3.
2. W rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granica administracyjna gminy,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linie zabudowy obowiązujące,
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 6) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów, dla których zakres ustaleń zawiera niniejsza uchwała.
3. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, pkt 1, zawiera oznaczenia elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:
 - 1) granica strefy od gazociągu,
 - 2) granica wielofunkcyjnego korytarza ekologicznego.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) KD – tereny dróg publicznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
4. Dla terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji funkcji innych niż ściśle określone w niniejszej uchwale.

§ 5

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Psary,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony liczbą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

Rozdział II Inwestycje celu publicznego

§ 6

Jako inwestycje celu publicznego ustala się:

- 1) poszerzenie ulicy Kolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD1,
- 2) realizację dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD2,
- 3) uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (woda, energie elektryczna, gaz).

Rozdział III Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 7

Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) nakaz zachowania swobodnego przepływu wód cieku zasilającego potok Wielonka i projektowany użytek ekologiczny „Młaki w dolinie Wielonki”,
- 2) możliwość przełożenia cieku wzdłuż granic działek lub w liniach rozgraniczających drogi publiczne,
- 3) zapewnienie kontaktu hydraulicznego koryta cieku z otoczeniem na terenach zabudowanych,
- 4) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi,
- 5) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnego szamba wyłącznie do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej.

- 6) nakaz wprowadzenia w pozwoleniu na budowę obowiązku ochrony warstwy próchnicznej gleby przy prowadzeniu prac budowlanych, zgodnie z wymaganiami art. 75, ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami ochrony środowiska określonymi w odrębnych przepisach, ze wskazaniem na segregację „u źródła”,
- 8) nakaz zapewnienia najlepszego stanu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z zasadami ochrony środowiska przed hałasem określonymi w przepisach szczególnych
- 9) zakaz lokalizacji obiektów usługowych mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu, w szczególności: stacji paliw, warsztatów naprawczych sprzętu samochodowego, hurtowni,
- 10) zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej,
- 11) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji: blachy falistej i trapezowej oraz plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, za wyjątkiem drewnopodobnych,
- 12) nakaz budowy ogrodzeń ażurowych na całej wysokości.

Rozdział IV **Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie** **na podstawie odrębnych przepisów**

§ 8

1. Na etapie opracowania projektu architektonicznego, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Grodziec” w Będzinie.
2. Dla terenów o złożonych warunkach gruntowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 3, nakaz opracowania ekspertyzy hydrogeologicznej.

Rozdział V **Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 9

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - MN 1 o powierzchni 2,1950 ha,
 - MN 2 o powierzchni 4,7348 ha,
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe wbudowane lub przybudowane, garaże, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających drogi,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie większy niż 0,3 ,
 - 4) minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) – 40% powierzchni działki,
 - 5) możliwość budowy na jednej działce tylko jednego garażu wolnostojącego do dwóch stanowisk postojowych,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i garaży – 8 m,
 - 8) formę dachów zabudowy mieszkaniowej – wielospadową, symetryczną, o kącie nachylenia 25° + 40° ,
 - 9) formę dachów garaży – wielospadową, symetryczną, o kącie nachylenia 15° + 40° z dopuszczeniem jednospadowej,
 - 10) kierunek głównej kalenicy dachu zabudowy mieszkaniowej równoległy w stosunku do frontu działki,
 - 11) kolorystykę pokrycia dachów – czerwoną, brązową, zieloną, tynków – jasną, słonowaną,

- 12) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla użytkowników w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność usługowa,
- 13) realizacja obiektów w granicach strefy od gazociągu, na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz po uzgodnieniu z właścicielem sieci.

§ 10

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - MN 3 o powierzchni 1,4375 ha,
 - MN 4 o powierzchni 1,3127 ha,
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszczalne – garaże, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających drogi,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki nie większy niż 0,2 ,
 - 3) minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) – 60% powierzchni działki,
 - 4) możliwość budowy na jednej działce tylko jednego garażu wolnostojącego do dwóch stanowisk postojowych,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m,
 - 6) maksymalna wysokość garaży – 6 m,
 - 7) formę dachów zabudowy mieszkaniowej – wielospadową, symetryczną, o kącie nachylenia $25^{\circ} + 40^{\circ}$,
 - 8) formę dachów garaży – wielospadową, symetryczną o kącie nachylenia $15^{\circ} + 40^{\circ}$ z dopuszczeniem jednospadowej,
 - 10) kierunek głównej kalenicy dachu zabudowy mieszkaniowej równoległy w stosunku do frontu działki,
 - 11) kolorystykę pokrycia dachów – czerwoną, brązową, zieloną, tynków – jasną, stonowaną,
 - 12) realizacja zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN 3 po opracowaniu ekspertyzy hydrogeologicznej.

Rozdział VI Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 11

1. Na terenach oznaczonych symbolem planu MN 1, MN 3 i MN 4, dopuszcza się korektę istniejącego podziału geodezyjnego, celem powiększenia działek budowlanych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem planu MN 2, w przypadku dokonywania podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 23 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 1100 m²,
 - 3) położenie granic działek prostopadle do pasa drogowego,
 - 4) zapewnienie bezpośredniego dostępu każdej działki do drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 1 i KD 2.

Rozdział VII Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD 1 i KD 2 o łącznej powierzchni 2,80 ha :
 - 1) podstawowe – ulica dojazdowa,
 - 2) dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KD 1** ustala się:
 - 1) poszerzenie ulicy Kolejowej do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) dwustronne chodniki o szerokości 1.5 m,
 - 3) na odcinku drogi wzdłuż torów kolejowych jednostronny chodnik o szerokości 2 m,
 - 4) minimum trzy zatoki postojowe.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **KD 2** ustala się:
 - 1) szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających 10 m + 12 m,
 - 2) szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej 6 m,
 - 3) jednostronne chodniki o szerokości 2 m,
 - 4) minimum jedno miejsce postojowe w formie zatoki na trzy działki.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio wzdłuż ulicy Kolejowej pokrycie zaopatrzenia w wodę przez odbiorców z istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 100 mm przebiegającego w ulicy,
 - 2) dla pozostałych działek poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu i w projektowanych liniach rozgraniczających drogi publiczne.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych posesji do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej do szczelnych i bezodpływowych osadników,
 - 2) odprowadzanie ścieków deszczowych do cieku zasilającego potok Wielonka oraz istniejącego rowu odwadniającego wzdłuż ulicy Kolejowej.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) w zależności od zapotrzebowania mocy możliwość budowy dwóch stacji transformatorowych wolnostojących, kubaturowych na działkach o wymiarach 10 m x 10 m, zlokalizowanych :
 - a) w części północnej u zbiegu ulicy Kolejowej i projektowanej drogi publicznej, na działce o nr ewid. 2554,
 - b) w części południowej w projektowanych liniach rozgraniczających drogę publiczną, przy granicy gminy,
 - 2) zasilanie odbiorców liniami niskiego napięcia wyprowadzonymi z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dla działek zlokalizowanych bezpośrednio wzdłuż ulicy Kolejowej zasilanie odbiorców w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 40 stal, przebiegającego w ulicy,
 - 2) dla pozostałych działek poprzez rozbudowę istniejących gazociągów: wysokiego ciśnienia DN 150 CN 2,5 MPa oraz średniego ciśnienia DN 40 stal, w projektowanych liniach rozgraniczających drogi publiczne,
 - 3) ogrzewanie obiektów z kotłowni gazowych lub kotłowni opalanych czynnikiem energetycznym nie powodującym emisji szkodliwych substancji dla środowiska.
5. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) rozbudowę istniejących systemów stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne,
 - 2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia teletechnicznego jako kable teletechniczne doziemne w projektowanych liniach rozgraniczających drogi publiczne,
 - 3) podłączenie do sieci teletechnicznej nowo powstałych obiektów zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
6. Istniejące sieci techniczne mogą podlegać remontom, wymianie i dalszej rozbudowie.
7. Szczegółowe warunki podłączeń zostaną określone przez właścicieli sieci po wystąpieniu inwestorów.

Rozdział IX
Ustalenia dotyczące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN 2**, ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 3, MN 4, KD 1, KD 2**, naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma zastosowania.

Rozdział X
Przepisy końcowe

§ 15

Określenie zasad i wymagań, o których mowa w art. 15, ust. 2, pkt 4, 5 i 11, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), dla obszaru objętego planem nie ma zastosowania.

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Teresa Sadłoń
mgr Teresa Sadłoń