

z dnia 26 maja 2003r

**w sprawie zmiany „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
położonych przy ul. Wiejskiej w sołectwie Malinowice ”.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40, ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 późniejszymi zmianami ), oraz art. 7, art. 26 i art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112 ), w nawiązaniu do Uchwały Nr II/14/2002 Rady Gminy w Psarach z dnia 26 listopada 2002 r.,  
**na wniosek Wójta Gminy.**

**Rada Gminy Psary  
uchwała:**

zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Wiejskiej w sołectwie Malinowice ”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/116/96 Rady Gminy w Psarach, z dnia 16 września 1996r., zwaną dalej zmianą planu.

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

Zmiana planu obejmuje obszar o ogólnej powierzchni 11,7697 ha, którego granice wyznaczają :

- od północy rów melioracyjny,
- od wschodu ul. Wiejska,
- od południa i zachodu kompleks rolny.

**§ 2**

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. W rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica terenu objętego zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) linie ograniczające zabudowę,
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi, dla których zakres ustaleń zawiera niniejsza uchwała.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN1, MN2,
  - 2) tereny zieleni oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Z1, Z2,
  - 3) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZI,
  - 4) teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem TK,
  - 5) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Kd.
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 podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
4. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji funkcji innych niż ściśle określone w niniejszej uchwale

#### § 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Psarach,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony liczbą stosunek powierzchni ogólnej budynków mieszkalnych do powierzchni całkowitej działki,
- 9) działce – należy przez to rozumieć nieruchomości lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz spełnia wymagane dla tego terenu warunki zabudowy i zagospodarowania

### Rozdział II

#### Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

#### § 5

Jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Kd,
- 2) zieleń oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem Z1,
- 3) zieleń izolacyjną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem Zi,
- 4) działki o nr 1413/1 i 1415/1 pod stacjami transformatorowymi.

### Rozdział III

#### Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

#### § 6

Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) nakaz realizacji dróg i powierzchni parkingowych o nawierzchni szczelnej, nieprzepuszczalnej, z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 2) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami ochrony środowiska określonymi w odrębnych przepisach,
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną terenów przyległych do oczyszczalni ścieków,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) zakaz budowy lokalnych kotłowni i palenisk domowych opalanych węglem lub olejem opałowym o wysokiej zawartości siarki,
- 6) zakaz wprowadzania wysokich zadrzewień i zakrzewień ograniczających obieg powietrza,

- 7) zakaz lokalizacji obiektów usługowych mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, w szczególności: stacji paliw, warsztatów naprawczych sprzętu samochodowego, hurtowni,
- 8) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.
- 9) zakaz stosowania, jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej oraz plastikowych listów elewacyjnych typu „siding” , za wyjątkiem drewnopodobnych.

#### Rozdział IV

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

##### § 7

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN1 o pow. 7,1856ha :
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszczalne – usługi, garaże, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się
  - 1) dla istniejących obiektów: możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne będą zmierzać do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.
  - 2) możliwość podziału nieruchomości o nr 1362 na dwie działki budowlane,
  - 3) dopuszcza się korektę istniejącego podziału geodezyjnego celem powiększenia działek budowlanych,
  - 4) utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej na działce o nr 1413/1,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu objętego zagospodarowaniem nie większy niż 0,3, za wyjątkiem działki o nr 1362,
  - 6) minimalny udział zieleni - 30% powierzchni działki, za wyjątkiem działki o nr 1362,
  - 7) możliwość budowy na jednej działce tylko jednego garażu wolnostojącego do dwóch stanowisk postojowych,
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych do 1,5 kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 2,0 m nad poziom terenu,
  - 9) formę dachów budynków mieszkalnych wielospadową, o kącie nachylenia 30°- 45°,
  - 10) formę dachów budynków usługowych i garaży wielospadową, o kącie nachylenia 20°- 45°,
  - 11) architekturę budynków usługowych i garaży zharmonizowaną z zabudową mieszkaniową,
  - 12) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy,
  - 13) budynek realizowany bezpośrednio przy granicy działki winien przylegać do budynku o tym samym charakterze na działce sąsiedniej,
  - 14) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla użytkowników w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność usługowa,
  - 15) realizację jednakowych ogrodzeń działek.

##### § 8

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN2 o pow. 1,6486 ha:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszczalne – usługi, garaże, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej na działce o nr 1415/1,
  - 2) w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego minimalną powierzchnię działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 700 m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość drogi dojazdowej do działek zgodną z odrębnymi przepisami,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu objętego zagospodarowaniem nie większy niż 0,3 ,
  - 5) minimalny udział zieleni – 30% powierzchni działki,
  - 6) linie ograniczające zabudowę :
    - a) od wodociągu magistralnego  $\varnothing$  400 mm – 3,0 m,
    - b) od linii brzegu rowu melioracyjnego – 1,5 m,
    - c) od ul. Wiejskiej i ul. Topolowej – jak na rysunku zmiany planu,

- 7) możliwość budowy na jednej działce tylko jednego garażu wolnostojącego do dwóch stanowisk postojowych,
- 8) wysokość budynków mieszkalnych do 1,5 kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 2,0 m nad poziom terenu,
- 9) formę dachów budynków mieszkalnych wielospadową, o kącie nachylenia 30°- 45°,
- 10) formę dachów budynków usługowych i garaży wielospadową, o kącie nachylenia 20°- 45°,
- 11) architekturę budynków usługowych i garaży zharmonizowaną z zabudową mieszkaniową,
- 12) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy,
- 13) budynek realizowany bezpośrednio przy granicy działki winien przylegać do budynku o tym samym charakterze na działce sąsiedniej,
- 14) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla użytkowników w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność usługowa,
- 15) realizację jednakowych ogrodzeń działek,
- 16) możliwość przełożenia rowu melioracyjnego lub wykonania kolektora przepływowego.

#### § 9

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z1 o pow. 0,5128 ha:
  - 1) podstawowe – zielen,
  - 2) dopuszczalne – urządzenia sportu i rekreacji, usługi gastronomii, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się
  - 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą zieleni niskiej,
  - 2) urządzenie ciągu spacerowego,
  - 3) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji przy zachowaniu zasady, że projektowane urządzenia nie zajmą więcej niż 30% powierzchni terenu.

#### § 10

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z2 o pow. 0,8300 ha:
  - 1) podstawowe – zielen,
  - 2) dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą zieleni niskiej,
  - 2) możliwość podziału terenu na działki w celu powiększenia przyległych terenów mieszkaniowych.

#### § 11

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Z1 o pow. 0,2400 ha:
  - 1) podstawowe – zielen izolacyjna,
  - 2) dopuszczalne – droga dojazdowa, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) kształtowanie zieleni o trwałym zwarciu zapewniającej korzystne parametry izolacyjności akustycznej oraz ochronę przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń powietrza,
  - 2) możliwość realizacji drogi dojazdowej do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości zgodnej z odrębnymi przepisami.

#### § 12

1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem TK o pow. 0,0597 ha:
  - 1) podstawowe – oczyszczalnia ścieków
  - 2) dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków z możliwością remontów i przebudowy,
  - 2) odprowadzanie oczyszczonych wód do rowu melioracyjnego po północnej stronie terenu,
  - 3) zasięg uciążliwości nie może wykraczać poza granicę terenu ustaloną w odległości 30 m od terenu, o którym mowa w pkt 1.

## § 13

1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem Kd o pow 1,2930 ha
  - 1) podstawowe – ulice dojazdowe,
  - 2) dopuszczalne – zatoki postojowe, sieci infrastruktury technicznej, zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) utrzymanie i modernizację istniejących dróg dojazdowych w wyznaczonych liniach rozgraniczających,
  - 2) realizację zieleni w formie żywopłotów i trawników jako ochronę przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi.

## Rozdział V

## Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

## § 14

Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych do istniejącego rowu melioracyjnego po północnej stronie terenu,
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych,
- 5) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średnioprężnej,
- 6) ogrzewanie obiektów z kotłowni gazowych lub kotłowni opalanych czynnikiem energetycznym nie powodującym emisji szkodliwych substancji dla środowiska,
- 7) obsługę telekomunikacyjną - poprzez rozbudowę istniejących systemów.

## Rozdział VI

## Przepisy końcowe

## § 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN1, MN2, Z1, Z2, ZI, TK i Kd naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma zastosowania.

## § 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Wiejskiej w sołectwie Malinowice”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/118/96 Rady Gminy w Psarach z dnia 16 września 1996 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 14, poz. 37 z dnia 17 lutego 1997 r.

## § 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

## § 18

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

Województwo Śląskie  
mgr Teresa Sankó