

**UCHWAŁA NR XLVII/370/2010  
RADY GMINY PSARY**

z dnia 29 września 2010 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie  
Preczów**

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 XI/74/07 Rady Gminy Psary z dnia 29 sierpnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary uchwalonego Uchwałą XXXVI/287/2009 Rady Gminy Psary z dnia 16 listopada 2009 r., na wniosek Wójta Gminy Psary

Rada Gminy Psary

uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W SOŁECTWIE PRECZÓW**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne planu**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar sołectwa Preczów o powierzchni około 359 ha.

2. Granicę opracowania wyznacza granica sołectwa: od północy – granica z sołectwem Malinowice i granica administracyjna z gminą Mierzęcice, od wschodu – granica administracyjna z miastem Dąbrowa Górnicza, od zachodu – granica z sołectwem Sarnów, od południa – granica administracyjna z miastem Będzin.

**§ 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,

U - tereny zabudowy usługowej,

UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,

- US - tereny usług sportu i rekreacji,
- UKR - tereny zabudowy usług kultu religijnego,
- UZ - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej,
- R - tereny rolnicze,
- RZ - tereny rolnicze - łąki i pastwiska,
- ZLD - tereny rolnicze do zalesienia,
- PU - tereny obiektów produkcyjnych i usług,
- ZC - teren cmentarza,
- ZW - tereny zieleni nieurządzonej,
- ZL - tereny lasów,
- WS - tereny wód powierzchniowych płynących,
- KD - teren dróg publicznych:
- GP – główna ruchu przyspieszonego,
- Z – zbiorcze,
- L – lokalne,
- D - dojazdowe,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KPR - tereny ciągów pieszo – rowerowych, dojazdów do pól, dojazdów awaryjnych i dróg pożarowych,
- KS - teren parkingu,
- KK - tereny komunikacji kolejowej,
- 6) budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu,
- 7) kaplice i krzyże przydrożne objęte ochroną ustaleniami planu,
- 8) stanowiska archeologiczne,
- 9) strefy sanitarne od cmentarza,
- 10) granica terenów zamkniętych,
- 11) granica terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) granica administracyjna gminy Psary,
- 2) hydroizobaty,
- 3) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 4) linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć ze strefami technicznymi,
- 5) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 6) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi,
- 7) istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia,
- 8) granice nieruchomości wraz z numerami działek.

**§ 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

stąd 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
- 14) 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,
- 15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

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 27MN 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,
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem ustaleń § 24 dla budynku zabytkowego objętego ochroną ustaleniami planu,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych przy lokalizacji :
  - a) budynków wolnostojących – 600 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,
  - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 14 m,
  - c) zabudowy szeregowej – 250 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 6 m,
- 5) dojazdy 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, bliźniacze i w zabudowie szeregowej o maksymalnej wysokości 10,0 m,
- 7) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3,
- 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - maksymalnie 0,25, a dla zabudowy szeregowej – 0,35,

- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 60 %, dla zabudowy szeregowej – 50%,
- 11) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego,
- 12) wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego obiektów usługowych:
  - 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,
  - 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,
- 13) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
- 14) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. W przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy :

- 1) 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,
- 2) od strony drogi wewnętrznej ustala się minimalną odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych na 4,0 m,

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 robót budowlanych przy istniejącej zabudowie.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), 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, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 14,
- 3) lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich, za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej, z zachowaniem ustaleń ust. 7 pkt 6.

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, za wyjątkiem parametru wysokości oraz ustaleń pkt 9 i 10,
- 2) przy nadbudowie o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie – parametr wysokości nie obowiązuje,
- 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 publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>, lokalizację obiektów usługowych samodzielnych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego z zachowaniem następujących ustaleń:
  - a) maksymalna wysokość budynku usługowego - 12,0 m, lecz nie większa niż budynku mieszkalnego,
  - b) dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
  - c) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,45,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35%,
- 6) przebudowę, rozbudowę i odtworzenie budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem następujących ustaleń:
  - a) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - b) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,
  - c) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 pkt 7 i 8,
  - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1200 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
  - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - g) ogranicza się wielkość hodowli bydła i trzody chlewnej do 3 DJP,
  - h) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 7) lokalizację małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań), dla których ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m,
  - c) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.),
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - f) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- 8) lokalizację obiektów agroturystycznych,
- 9) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach,
- 10) odstępstwo od minimalnej szerokości frontu działki ustalonej w ust. 2 pkt 4 lit a i b dla działek wydzielanych przy istniejących drogach pod warunkiem, że podział nie spowoduje zmiany szerokości frontu działki oraz nie spowoduje możliwości wydzielenia działki budowlanej w trzeciej linii zabudowy:
  - a) działek niezabudowanych, jeżeli realizacja budynku mieszkalnego stanowić będzie uzupełnienie pierwszej linii istniejącej zabudowy,
  - b) działek zabudowanych w pierwszej linii zabudowy na których istnieje możliwość realizacji drugiej linii zabudowy,
- 11) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych, wewnętrznych dróg dojazdowych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych,

- 12) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 13) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
- 14) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- 15) zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję usługową,
- 16) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych,
- 17) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Przy lokalizacji i projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić występowanie strefy płytkiego zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oznaczonej graficznie na rysunku planu (hydroizobaty 1 m).

9. Przy projektowaniu nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 7MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, od 18MN do 21MN i od 23MN do 26MN ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych na potrzeby projektowanego obiektu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 17MN, od 23MN do 25MN i 27MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 10MN, 13MN, 16MN, 20MN, 21MN, od 23MN do 26MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do powierzchniowych wód, określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

12. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, od 8MN do 11MN, 14MN, 17MN i 27MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 18MN, 19MN, od 23MN do 27MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w 50-cio metrowej strefie od stopy wału, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1.000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6,
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- 5) budynki usługowe o maksymalnej wysokości – 12 m,
- 6) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z kamienia wapiennego lub cegły klinkierowej,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 i 11,

3) lokalizacji baz, składów i magazynów.

4. Wyznaczone graficznie na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz robót budowlanych przy istniejącej zabudowie.

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

- 1) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków usługowych, wyłącznie w przypadku jeżeli elewacja istniejącego budynku wykonana jest z tych materiałów
- 2) lokalizację usług rzemiosła,
- 3) lokalizację obiektów agroturystycznych,
- 4) lokalizację wolnostojących reklam,
- 5) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach,
- 6) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 7) lokalizację wolnostojących reklam,
- 8) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 9) lokalizację terenów zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury,
- 10) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
- 11) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

**§ 8. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UM ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową, usługowo - mieszkaniową i mieszkaniową.

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

- 1) realizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m,
- 3) budynki usługowo - mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 800 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu działki – 18 m,
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) usługowej – maksymalnie 0,60,
  - b) usługowo – mieszkaniowej - maksymalnie 0,50,
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) usługowej – 30 %,
  - b) usługowo – mieszkaniowej - 40 %,
- 7) dachy budynków mieszkalno – usługowych płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, dachy budynków usługowych - wszystkie formy i konstrukcje,
- 8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), pozostałych dachów – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2,



- 9) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub usługowo - mieszkalnego,
- 10) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
- 11) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2.

4. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), 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 8,
- 3) lokalizacji baz, składów i magazynów.

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

- 1) realizację w pierwszej kolejności zabudowy mieszkaniowej,
- 2) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków,
- 3) lokalizację wolnostojących reklam wyłącznie na działkach z samodzielnymi lub przybudowanymi do budynku mieszkalnego obiektami usługowymi,
- 4) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach,
- 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 6) lokalizację terenów zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury,
- 7) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 8) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

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

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

**§ 9. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się przeznaczenie pod tereny usług sportu i rekreacji.

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

- 1) realizację zabudowy zgodnej z funkcją podstawową oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70 %,
- 4) nowe obiekty budowlane nie wyższe niż 9 m,
- 5) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), i blach,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych.

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

- 1) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu,
- 3) lokalizację obiektów uzupełniających funkcję podstawową – gastronomia, hotelarstwo,
- 4) umieszczanie reklam na obiektach,
- 5) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, dla których nie określa się parametru wysokości maksymalnej.

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

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

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) budynki towarzyszące zabudowie kościoła, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, o maksymalnej wysokości 10,0 m,
- 3) dla budynku kościoła nie określa się parametru wysokości maksymalnej,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- 6) dachy budynków towarzyszących zabudowie kościoła: dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna),
- 7) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynków towarzyszących zabudowie kościoła.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), blach i muru pełnego,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
- 3) lokalizacji wolnostojących reklam i masztów.

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

- 1) prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych : nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

**§ 11.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejących budynków,
- 2) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową,

- 3) dachy budynków dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni,
- 4) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.),
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4,
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- 7) nowe budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m,
- 8) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przędła), blach i muru pełnego,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach.

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

- 1) zmianę funkcji obiektów na inną usługę użyteczności publicznej z zakresu: kultury, oświaty, nauki, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią,
- 2) realizację terenów zieleni urządzonej oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 3) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach,
- 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 2PU ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne 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, z zachowaniem ustaleń §26 ust. 4 dla terenu 1PU,
- 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 12,0 m,
- 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 : 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

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

- 1) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 2) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 3) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych.

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 22R ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

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

- 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków,

- 3) likwidacji zadrzewień śródpolnych,
- 4) grodzenia pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migracje zwierząt.

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

- 1) prowadzenie wewnętrznych dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18R dopuszcza się lokalizację obiektów nie wyższych niż 6 m wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa, szkółkarstwa lub hodowli.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZ do 20RZ ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze łąk i pastwisk.

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

- 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
- 3) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń wodnych,
- 4) likwidacji zadrzewień śródpolnych,
- 5) grodzenia pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migracje zwierząt.

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

- 1) prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych oraz kubaturowych stacji transformatorowych oraz urządzeń melioracji wodnych.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13RZ ustala się zakaz:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcenia obszaru,
- 2) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej,
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- 6) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- 7) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- 8) umieszczania tablic reklamowych.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją terenu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą cmentarza.

4. Ustala się maksymalną wysokość budynków lokalizowanych na terenie 1ZC - 6 m.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZO do 3ZO ustala się przeznaczenie pod zieleń przydomową, w tym ogrody i sady.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni części działki budowlanej przeznaczonej pod zieleń przydomową – 0,85.

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

- 1) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w tym również zabudowy siedliskowej,
- 2) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu,
- 3) zalesiania.

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

- 1) lokalizację obiektów, nie wyższych niż 6,0 m, wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa i szkółkarstwa,
- 2) lokalizację altan i budynków gospodarczych nie wyższych niż 6,0 m,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 5ZL ustala się utrzymanie lasów ochronnych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZLD i 2ZLD ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze do zalesiania.

2. Zasady zagospodarowania oraz warunki zalesiania terenów, o których mowa w ust. 1 określają przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZW do 10ZW ustala się przeznaczenie pod zielenie nieurządzoną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w tym również tymczasowych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

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

- 1) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych,
- 2) prowadzenie wszelkich prac mających na celu pielęgnację i utrzymanie istniejącej zieleni,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 12WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe płynące.

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

- 1) zachowania istniejącej funkcji,
- 2) utrzymania i konserwacji koryta cieków.

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

- 1) lokalizacji obiektów nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem i konserwacją cieków,
- 2) zasypywania,
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

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

- 1) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem koryta, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
- 2) lokalizację nowych obiektów inżynierskich umożliwiających ruch pieszki i rowerowy,
- 3) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych bezpośrednio związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

5. Na terenach przyległych do powierzchniowych wód płynących oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 8WS obowiązują nakazy i zakazy określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się przeznaczenie pod parking dla samochodów osobowych i samochodów dostawczych o dopuszczalnej masie całkowitej 3,5 t.

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

- 1) zastosowania odpowiednich środków i urządzeń ochrony wód i gleb przed zanieczyszczeniem,
- 2) zabezpieczenia przed możliwością nie kontrolowanego przenikania zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza w okresie świątecznym.

**§ 22.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK przeznacza się pod tereny komunikacji kolejowej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z bieżącym utrzymaniem lub modernizacją linii kolejowej, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 23.** 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, 3, 4 i 5.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PU dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu usług i rzemiosła na potrzeby ludności.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN dopuszcza się funkcjonowanie istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizację nowych stacji obsługi środków transportu o maksymalnie dwóch stanowiskach, pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, obiektów łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.

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

7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w liczbie wyższej niż 3 duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

8. 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.

9. 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.

10. 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 poprzez przydomowe oczyszczalnie ścieków lub za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki,
- 3) ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 455 Dąbrowa Górnicza), obowiązuje zakaz:
  - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
  - d) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

11. 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, UM jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – sportowe.

12. 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.

13. 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.

14. 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**

§ 24. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ochroną ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu graficznie zabytki nieruchome, posiadające wartość historyczną i stanowiące przykłady lokalnej tradycji budowlanej:

- 1) chałupa drewniana przy ul. Wiejskiej 20; konstrukcja drewniana, wiek XX,
- 2) kapliczka przydrożna przy ul. Polnej,
- 3) kapliczka przydrożna przy ul. Dębowej,
- 4) krzyż przydrożny przy skrzyżowaniu ul. Dębowej i ul. Sosnowej.

2. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust.1 ustala się nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów, a dla obiektu wymienionego w ust. 1, pkt 1 również geometrii i pokrycia dachu, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów).

3. Dla zabytku chronionego ustaleniami planu, wymienionego w ust. 1 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.

4. Dla obiektów o których mowa w ust. 1 ustala się, że roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

5. Dla wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obejmujących otoczenie stanowiska archeologicznego w promieniu 25m, oznaczonego graficznie na rysunku planu ustala się nakaz:

- 1) przeprowadzania badań wyprzedzających – w przypadku zamierzeń inwestycyjnych na terenie występowania zlokalizowanych stanowisk archeologicznych,
- 2) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego pracom ziemnym związanym z realizacją sieci infrastruktury technicznej, budową dróg i fundamentowaniem budynków.

6. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 pkt. 2 do 4 dopuszcza się, przy przebudowie ulic, przeniesienie poza pas drogowy.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 25.** 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 oraz z zachowaniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 4, § 7 ust. 2 pkt 2 i § 8 ust. 2 pkt 4.

2. W przypadku, gdy istniejący kształt i wielkość działek wyklucza możliwość podziału na działki budowlane wg ustaleń planu, należy przeprowadzić scalenia i wtórny podział w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Wtórny 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.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 26.** 1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach sanitarnych od terenu cmentarza oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązuje:

- 1) do 50 m zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
- 2) od 50 do 150 m dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków, które będą podłączone do sieci wodociągowej.

2. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.



3. Na terenach przyległych do powierzchniowych wód płynących oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 8WS obowiązują nakazy i zakazy określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 18MN, 19MN, od 23MN do 27MN i 1PU obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu 50-cio metrowej strefy od stopy wału określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

5. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, od 8MN do 11MN, 14MN, 17MN i 27MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 27. 1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia się poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz niepublicznych dróg wewnętrznych.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP1/2 przeznaczony jest pod 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 28,0 – 60,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu, ze środkowym pasem dzielącym,
- 4) przekrój poprzeczny drogowy,
- 5) dostępność z dróg układu lokalnego wyłącznie poprzez skrzyżowanie zwykle lub skanalizowane z istniejącą drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ1/2.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ1/2 i 2KDZ1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic zbiorczych, co oznacza, że przy ich modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 – 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 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.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL1/2 do 4KDL1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy budowie, modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 – 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD1/2 do 6KDD1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic dojazdowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej 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 4,0 – 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 8KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających – 4,0 do 8,0 m.

7. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się miejscowe zawężenie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 KPR do 3KPR ustala się przeznaczenie terenu na ciągi pieszo – rowerowe, dojazdy do pól, dojazdy awaryjne i drogi pożarowe.

9. 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.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

**§ 28.** Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg oraz 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 podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług w wypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** 1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez gminny system kanalizacyjny do planowanej oczyszczalni ścieków „Psary”, poprzez planowaną kanalizację sanitarną,
- 2) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt. 1 dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki poprzez oczyszczalnie przydomowe, oczyszczalnie lokalne lub za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki.

2. Przy realizacji przydomowych i lokalnych 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.

**§ 31.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dostawę ciepła z indywidualnych źródeł przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem emisji lub niską emisją substancji do powietrza,
- 2) dopuszcza się dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, zasilanej z centralnego źródła ciepła.

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

**§ 33.** 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.

**§ 34.** 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 infrastruktury telekomunikacyjnej 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**

**§ 35.** 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, od 10MN do 17MN, od 20MN do 22MN, 27MN i 28MN dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele budownictwa mieszkaniowego oraz 1UM dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele zabudowy usługowej i budownictwa mieszkaniowego 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**

**§ 36.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Psary.

**§ 37.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/370/2010

Rady Gminy Psary

z dnia 29 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

**Załącznik nr 1**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 czerwca do 12 lipca 2010 r., nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Psary.**

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 Psary rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów”.

**§ 1.** Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 2 (nr 494/3 k.m. 3) dotyczącej przeznaczenia działki w całości pod zabudowę.

Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy częściowo – poszerzono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową od ul. Polnej, wyłączając możliwość zabudowy części działki zlokalizowanej w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz tereny łąk nadbrzeżnych (rz. Czarna Przemsza).

Zgodnie z ustaleniami Studium tereny o których mowa są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone na rysunku studium symbolem E11RZ.

Uwzględnienie w całości uwag byłoby niezgodne z ustaleniami studium oraz przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi w całości.

**§ 2.** Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 11 dotyczącej przeznaczenia działek zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną, ul. Górną, rz. Czarna Przemszą i byłą Wytwornią Lodów MILANO w całości pod zabudowę.

Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy częściowo – poszerzono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową od ul. Polnej na głębokość ok. 60 m (z 40 m).

Zgodnie z ustaleniami Studium tereny o których mowa są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone na rysunku studium symbolami E8R i E11RZ.

Uwzględnienie w całości uwagi byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi w całości.

**§ 3.** Nie uwzględnia nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 8 dotyczącej wprowadzenia do ustaleń planu ul. Jaworowej jako drogi publicznej oraz wprowadzenia do ustaleń planu drogi wewnętrznej.

Uwaga uwzględniona została przez Wójta Gminy w zakresie oznaczenia ul. Jaworowej jako drogi publicznej.

Nie została uwzględniona w zakresie ustalenia w planie drogi D-941.

W ustaleniach aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Kopalni Piasku „Kuźnica Warężyńska „S.A. w części położonej w granicach Gminy Psary przyjętego Uchwałą Nr XIX/171/2000 Rady Gminy Psary z dnia 22 września 2000 r. droga D-941 nie występuje. Natomiast teren D-941 jest kwalifikowany jako teren drogi w ewidencji gruntów.

Brak w sporządzanym planie oznaczenia terenu drogi D-941 jako terenów dróg (KD) nie oznacza, że droga ta została zlikwidowana. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach MN dopuszcza się realizację dróg dla obsługi zabudowy, co oznacza m. innymi, że wydzielone ewidencyjnie w tych terenach drogi zachowują swoje przeznaczenie.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „... za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.”

W świetle powyższego, w miejscowym planie nie ma obowiązku zapewnienia bezpośredniej dostępności z dróg publicznych do wszystkich nieruchomości.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie w całości uwagi.

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

- 1) zgłoszonej pod Nr 9 (dz. nr 849),
- 2) zgłoszonej pod numerem 13 (dz. nr 855/1 i 856/1 k.m.5),
- 3) zgłoszonej pod Nr 14(dz. nr 853/1)

dotyczących przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustaleniami Studium tereny o których mowa są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone na rysunku studium symbolem E2RZ.

Uwzględnienie uwag byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

**§ 5.** Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 12 dotyczącej przeznaczenia działki rolnej nr 177/10 pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustaleniami Studium, teren o którym mowa w uwadze jest to teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczony na rysunku studium symbolem E3R.

Ponadto wskazać trzeba, że prawie cała działka o której mowa w uwadze, są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej, podlegające szczególnej ochronie. Na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze brak jest zgody Ministra Rolnictwa.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 6.** Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 16 dotyczącej przeznaczenia działki rolnej nr 177/10 pod zabudowę mieszkaniową. Działka położona jest w pradolinie Czarnej Przemszy.

Zgodnie z ustaleniami Studium, teren o którym mowa w uwadze jest to teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczony na rysunku studium symbolem E11RZ. W studium teren ten, m.in. dla zachowania istniejącej bioróżnorodności, proponowany jest do objęcia ochroną prawną w formie użytku ekologicznego - „Starorzecze Przemszy w Preczowie” z siedliskiem łągu olszowo – jesionowego i zakolami rzeki stanowiącymi ostoję rozrodczą płazów. Tak więc uwzględnienie uwagi jest niezgodne z ustaleniami studium.

Ponadto, zauważyć należy, że według „Opracowania ekofizjograficznego dla Gminy Psary” nieruchomość, o której mowa w uwadze charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami topoklimatycznymi, niekorzystnymi warunkami wodno – gruntowymi i powinna być wyłączona z przeznaczenia pod funkcje mieszkaniowo – gospodarcze.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/370/2010  
Rady Gminy Psary  
z dnia 29 września 2010 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 Psary

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów gmina Psary 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 2011 - 2025, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określone w wieloletnim programie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**