

**UCHWAŁA NR XLVIII/396/2010
RADY GMINY PSARY**

z dnia 28 października 2010 r.

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

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/71/07 Rady Gminy Psary z dnia 29 sierpnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska oraz Uchwały Nr XLVII/372/2010 Rady Gminy Psary z dnia 29 września 2010 r. 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 GÓRA SIEWIERSKA**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar sołectwa Góra Siewierska o powierzchni około 437 ha.

2. Granicę planu miejscowego wyznacza granica sołectwa; od północy i zachodu - granica administracyjna z gminą Bobrowniki, od wschodu - granica z sołectwem Brzękowice, od południa - granica z sołectwem Strzyżowice, z wyłączeniem terenów w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych:

- 1) Uchwałą Nr XXIX/244/2001 Rady Gminy Psary z dnia 3 października 2001 r.
- 2) Uchwałą Nr XIV/1252003 Rady Gminy Psary z dnia 29 grudnia 2003 r.
- 3) Uchwałą Nr XXVII/206/2004 Rady Gminy Psary z dnia 29 listopada 2004 r.

oraz działek Nr 292 k. m. 5 i Nr 462/3 k. m. 4, położonych pomiędzy ul. Szopena (po jej północnej stronie) i granicą administracyjną gminy Psary z gminą Bobrowniki.

§ 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,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
U - tereny zabudowy usługowej,
UZ - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej,
R - tereny gruntów rolnych,
ZLD - tereny gruntów rolnych przeznaczone do zalesienia,
RU - tereny obiektów produkcji hodowlanej,
ZW - tereny zieleni nieurządzonej,
ZL - tereny lasów,
KD - teren dróg publicznych:
G - główne,
Z – zbiorcze,
L – lokalne,
D - dojazdowe,
KDW - tereny dróg wewnętrznych,
W - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 6) krzyże przydrożne objęte ochroną ustaleniami planu,
- 7) stanowiska archeologiczne,
- 8) strefy sanitarne od terenu cmentarza.

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

- 1) granica administracyjna gminy Psary,
- 2) hydroizobaty,
- 3) linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć ze strefami technicznymi,
- 4) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 5) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi,
- 6) istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia,
- 7) 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 wynikających z potrzeb 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 terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 8) granic pomników zglądy 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 zglądy

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) 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,
- 11) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
- 13) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią,
- 14) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m².

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 28MN 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,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych przy lokalizacji :
 - a) budynków wolnostojących – 600 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m² i minimalnej szerokości frontu działki – 14 m,
 - c) zabudowy szeregowej – 250 m² 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, blacha trapezowa, 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 m² 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 13,
- 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 według 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 m², 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, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 45%,
- 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 oraz ust. 7 pkt 3,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1200 m² 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 m² 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 , 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) 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,
- 10) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych dróg dojazdowych, garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych,
 - 11) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - 12) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
 - 13) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - 14) zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję usługową,
 - 15) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - 16) 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 realizacji przydomowych 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.

10. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG1/2 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 15MN i 27MN w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

11. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, 15MN, 16MN, 19MN, 24MN, 25MN, 27MN i 28MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, od 10MN do 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN, 26MN i 28MN ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML ustala się przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- 1) realizację nowej zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy gospodarczej i garaży wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami,
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy zabudowy rekreacji indywidualnej i gospodarczej z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach – 500 m², przy minimalnej szerokości działki 15,0 m,
- 4) dojazdy z drogi publicznej do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
- 5) budynki rekreacji indywidualnej o maksymalnej wysokości – 8,0 m,
- 6) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwuspadowe o kącie nachylenia 20 do 65 stopni,

- 7) krycie dachów wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka) oraz gontem lub materiałami bitumicznymi,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,15,
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 75 %,
- 10) 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 rekreacji indywidualnej,
- 11) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego,
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
- 3) lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich.

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

- 1) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz terenów zieleni urządzonej z obiektami małej architektury,
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych, wewnętrznych dróg dojazdowych oraz parkingów dla obsługi zabudowy lub terenu,
- 3) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 8. 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 m² 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) dachy budynków płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
- 8) 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 usługowego,
- 9) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

- 1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), 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. 5 pkt 1 i 10,

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 pokrycia istniejących elewacji tymi materiałami,
- 2) lokalizację usług użyteczności publicznej,
- 3) lokalizację obiektów agroturystycznych,
- 4) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 5) lokalizację wolnostojących reklam,
- 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 7) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 8) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
- 9) lokalizację terenów zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury, garaży i budynków gospodarczych,
- 10) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

6. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 6, 7, 8 i 13, ust. 6 pkt 2, ust. 7 pkt 1, 2 i 3.

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

2. Dla terenu wymienionego 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 płaskie, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna),
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- 6) nowe budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m,
- 7) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m² 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 (przęsła), 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 i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcji hodowlanej.

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

- 1) możliwość remontów, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz lokalizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) nowe budynki o maksymalnej wysokości 10,0 m, szklarnie – 9,0 m,
- 3) dachy budynków, za wyjątkiem szklarni, płaskie, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna),
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

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

- 1) lokalizację przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko wyłącznie z zakresu chowu lub hodowli zwierząt,
- 2) lokalizację budynków zaplecza technicznego – administracyjnego,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 4) lokalizację terenów zieleni urządzonej,
- 5) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych,
- 6) zmianę sposobu użytkowania na obiekt usługowy lub inną produkcję rolniczą.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 14R ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

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

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

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

- 1) lokalizację, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3R, 4R, 5R, 8R, 10R i 11R obiektów nie wyższych niż 6 m wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa, szkółkarstwa lub hodowli,
- 2) prowadzenie wewnętrznych dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12R dopuszcza się lokalizację farmy wiatrowej na zasadach określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3R, 4R, 5R, 8R, 10R i 11R 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) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- 6) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- 7) umieszczania tablic reklamowych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 8ZL ustala się utrzymanie istniejących 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.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZLD i 2ZLD ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze do zalesienia.

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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZW ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

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

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się przeznaczenie pod urządzenia i obiekty wodociągów.

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

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu wodociągowego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów,
- 2) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów łączności publicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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 i 4.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RU i U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z czego na terenie RU wyłącznie z zakresu chowu i hodowli zwierząt a na terenach U wyłącznie z zakresu usług i rzemiosła na potrzeby ludności.

3. 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.

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

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

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt 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, z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust. 3 pkt 1.

7. 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.

8. 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.

9. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację gminną do oczyszczalni ścieków,
- 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki 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 454 Olkusz – Zawiercie), obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a dla terenów ML obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

11. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i ML obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

12. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 2) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

13. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) nakaz utrzymania melioracji wodnych,
- 2) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ochroną ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu graficznie zabytki nieruchome, posiadające wartość historyczną:

- 1) krzyż przydrożny przy ul. Kościuszki,
- 2) krzyż przydrożny przy ul. Szopena,

2. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 2, pkt 1 i 2 ustala się nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów.

3. Dla wyznaczonych stref ochrony archeologicznej oznaczonych graficznie na rysunku planu, obejmujących otoczenie czternastu stanowisk archeologicznych w promieniu 25m, 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.

4. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2 dopuszcza się, przy przebudowie ulic, przeniesienie poza pas drogowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 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, ust. 7 pkt 6 lit. d, ust. 7 pkt 7 lit. a, § 7 ust. 2 pkt 3 i § 8 ust. 2 pkt 2.

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

§ 19. 1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach sanitarnych od terenu cmentarza położonego w Strzyżowicach, poza granicami planu, 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. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 4MN, 15MN, 19MN, 24MN, 25MN, 27MN i 28MN 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

§ 20. 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 1 KDG1/2 przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o następujących ustaleniach:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 26,0 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.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ1/2 do 3KDZ1/2 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 8,0 – 18,0 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 3KDL1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 – 19,0 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 5,0 – 10,0 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 4KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających – 4,5 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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 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

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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, 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.

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

2. Dopuszcza się dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, zasilanej z centralnego źródła ciepła.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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

§ 28. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 6MN, 8MN, 9MN, od 13MN do 15MN, od 19MN do 21MN i od 23MN do 28MN dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele budownictwa mieszkaniowego oraz 1ML dla którego w planie dokonano przeznaczenia gruntów zadrzewionych i nieużytków na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej 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

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

§ 30. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 31. 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 XLVIII/396/2010

Rady Gminy Psary

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik nr 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 czerwca do 5 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 Góra Siewierska zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska”.

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

1) zgłoszonej pod Nr 5 (dz. 347),

2) zgłoszonej pod Nr 6 (dz. 363)

dotyczących przeznaczenia działek pod budownictwo mieszkaniowe.

Działki o których mowa w uwagach w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary zlokalizowane są w obszarze „MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezerwowe”, które mogą być w planie przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie po wyczerpaniu chłonności innych terenów MN lub zapewnieniu właściwej dostępności komunikacyjnej i wyposażeniu terenów w sieci infrastruktury technicznej. Na dzień sporządzania planu miejscowego gmina nie dysponuje środkami finansowymi na zapewnienie dla tych terenów obsługi komunikacyjnej oraz sieci infrastruktury technicznej, jak również nie jest spełniony wymóg wyczerpania chłonności innych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 8 dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 6 pod budownictwo mieszkaniowe.

Południowa część działki (o powierzchni ok. 3600 m²), na głębokość ok. 130 m (od ul. Górnej) przeznaczona jest w planie pod zabudowę mieszkaniową. Pozostała część (północna) w planie przeznaczona jest na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia – tereny rolnicze.

Część działki przeznaczona w planie pod zabudowę mieszkaniową pozwala bez żadnych problemów na lokalizację, zgodnie z ustaleniami planu, co najmniej czterech budynków mieszkalnych.

Północna część działki, o której mowa w uwadze, w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary zlokalizowana jest w obszarze „MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezerwowe”, które mogą być w planie przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie po wyczerpaniu chłonności innych terenów MN lub zapewnieniu właściwej dostępności komunikacyjnej i wyposażeniu terenów w sieci infrastruktury technicznej. Na dzień sporządzania planu miejscowego gmina nie dysponuje środkami finansowymi na zapewnienie dla tych terenów obsługi komunikacyjnej oraz sieci infrastruktury technicznej, jak również nie jest spełniony wymóg wyczerpania chłonności innych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

§ 3. Nie uwzględnia nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zbiorowej zgłoszonej pod Nr 11 (dz. 345, 308, 309, 316, 341, 313, 342) dotyczącej:

- przekształcenia terenu obecnie projektowanego jako tereny rolnicze 12R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami.
- poszerzenia linii zabudowy działek z 40 m do 60 m.
- wykreślenia w § 11 pkt 4 możliwości dopuszczenia lokalizacji fermy wiatrowej.
- wykreślenia w § 23 w pkt 2 zdania „Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki” a dokonania zapisu „Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wykonanie przyłącza do kanalizacji”.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12R (tereny rolnicze) przeznaczony jest:

- wzdłuż przedłużenia ul. 1 Maja w kierunku wschodnim (po około 45 m z każdej strony) i wzdłuż drogi D-315 w kierunku północnym (45 – 50 m) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezerwowe MNr),
- pozostały obszar to tereny gruntów rolnych.

Wyznaczone w Studium tereny MNr mogą być w planie przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie po wyczerpaniu chłonności innych terenów MN lub zapewnieniu właściwej dostępności komunikacyjnej i wyposażeniu terenów w sieci infrastruktury technicznej.

Na dzień sporządzania planu miejscowego gmina nie dysponuje środkami finansowymi na zapewnienie dla tych terenów obsługi infrastrukturą techniczną, realizacji drogi publicznej a przede wszystkim nie jest spełniony wymóg wyczerpania chłonności innych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Tak więc przeznaczenie w planie terenu 12R pod zabudowę mieszkaniową byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Zauważyć tutaj należy również, że części działek oznaczone w studium symbolem MNr i będące rezerwowymi terenami zabudowy mieszkaniowej mają powierzchnię od 0,14 do 0,63 ha co jest wielkością całkowicie wystarczającą dla realizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem właścicieli nieruchomości oraz niejednokrotnie wielkość tych działek pozwala na wtórny ich podział.

Dopuszczenie lokalizacji fermy wiatrowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12R jest zgodne z ustaleniami Studium, gdzie w Rozdziale 3 – Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tabeli dotyczącej terenów rolnych, określono przeznaczenie dopuszczalne - na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem C9R dopuszcza się lokalizację „fermy wiatrowej”, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, co oznacza, że taka lokalizacja będzie możliwa wyłącznie w wypadku braku jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania (w tym również hałasu) na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie obowiązujące przepisy nakładają na Polskę obowiązek zwiększenia produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. Jednym z nich są właśnie elektrownie wiatrowe, których lokalizacja wymaga występowania wiatrów o określonej minimalnej sile. Wbrew utartym przekonaniom miejsc takich jest stosunkowo niewiele, stąd też uzasadnionym jest wykorzystanie możliwości takiej lokalizacji. Jednak dopiero dalsze prace projektowe oraz decyzje środowiskowe ostatecznie zdecydują, czy w ogóle jest możliwa realizacja fermy wiatrowej w tym obszarze.

Istnienie sieci kanalizacyjnej generuje obowiązek podłączenia do niej zainwestowanych nieruchomości, co wprost wynika z przepisów zawartych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W Rozdziale 3 - Obowiązki właścicieli nieruchomości, w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawa stanowi iż *”Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez (...) przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych”*.

Dodatkowo art. 5 ust. 7 przywołanej ustawy stanowi iż „w przypadku stwierdzenia niewykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1-4, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję nakazującą wykonanie obowiązku”.

Tak więc, zapis o nakazie podłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu jest w pełni uzasadniony.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Gminy Psary

Jacenty Kubica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/396/2010
Rady Gminy Psary
z dnia 28 października 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 Góra Siewierska gmina Psary poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej :

- a) realizację gminnych dróg publicznych (przebudowa),
- 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 określane w wieloletnim programie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.

Przewodniczący Rady
Gminy Psary

Jacenty Kubica