

dotyczącej przeznaczenia działki nr 201/1 (Brzękowiec Wał)) pod budownictwo mieszkaniowe - MN. Działka 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 tym terenom 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.

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLVII/367/2010  
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 sołectwach Gołąsza, Brzękowiec, Dąbie 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 określone w wieloletnim planie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.

## 3687

**UCHWAŁA NR XLVII/368/2010  
RADY GMINY PSARY**

z dnia 29 września 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w sołectwie Gródków**

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/72/07 Rady Gminy Psary z dnia 29 sierpnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Gródków 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 uchwala:

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

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne planu**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar sołectwa Gródków o powierzchni około 322 ha.

2. Granice opracowania wyznacza granica sołectwa; od północy i zachodu – granica z sołectwem Psary, od południa i wschodu – granica administracyjna z Będzinem.

§ 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 jedno rodzinnej,

U - tereny zabudowy usługowej,

UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,

UO - tereny zabudowy usług oświaty,

UK - tereny zabudowy usług kultury,

R - tereny rolnicze,

RZ - tereny rolnicze - łąki i pastwiska,

PU - tereny obiektów produkcyjnych i usług,

ZP - tereny parków, skwerów i zieleńcy,

ZL - tereny lasów,

ZW - tereny zieleni nieurządzonej,

KD - teren dróg publicznych:

G - główna,

Z - zbiorcza,

L - lokalna,

D - dojazdowa,

KDW - tereny dróg wewnętrznych,

E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

6) budynki i obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu,

7) stanowiska archeologiczne,

8) granica terenów zamkniętych.

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

1) granica administracyjna gminy Psary,

2) udokumentowane złoża surowców ilastych „Gródków”,

3) hydroizobaty,

4) linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć ze strefami technicznymi,

5) sieć gazowa wysokoprężna ze strefą techniczną,

6) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,

7) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi,

8) istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia,

9) granice nieruchomości wraz z numerami.

§ 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 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 terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

9) 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu,

6) 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,

7) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na tere-

nie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

8) 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,

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,

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 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 22MN 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

mieszkańcовой, usługowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych przy lokalizacji :

a) budynków wolnostojących – 800 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 kolejnych 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 wielopłocaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,

8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,

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 lub terenu - 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 istniejącej zabudowy.

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 9,

3) lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt, za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej, z zachowaniem ustaleń ust. 7 pkt 5.

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) wydzielenie 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) 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, ust. 7 pkt 3,

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 i chowu zwierząt do 3 DJP,

h) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,

6) 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, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,

e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35%,

f) realizacja obiektu usługowego wyłącznie po zrealizowaniu budynku mieszkalnego lub razem z budynkiem mieszkalnym,

7) lokalizację małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań), dla których ustala się:

a) minimalną powierzchnię 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 wielopłociowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub mate-

riałami 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) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych oraz urządzeń melioracji wodnych,

9) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

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) niezabudowanych, jeżeli realizacja budynku mieszkalnego stanowić będzie uzupełnienie pierwszej linii istniejącej zabudowy,

b) zabudowanych w pierwszej linii zabudowy na których istnieje możliwość realizacji drugiej linii zabudowy,

11) zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję usługową,

12) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych,

13) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

14) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,

15) 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 lub oczyszczalni lokalnych 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 1KDG na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 5MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN i 21MN w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków

dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 13MN, 16MN 18MN, 19MN i 20 MN 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.

12. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN i 20MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 7U 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, a dla terenu 6U – 4.000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 40 m,

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6,

4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu – 30 %,

5) dachy budynków usługowych – wszystkie formy i konstrukcje,

6) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), pozostałych – wszystkimi materiałami,

7) budynki usługowe o maksymalnej wysokości – 12 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 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 klinkierowej,

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych

wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 i 5,

3) lokalizacji baz, składów i magazynów, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2.

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

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

1) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami,

2) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków,

3) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2,

4) lokalizację wolnostojących reklam,

5) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, garaży i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,

7) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U:

1) ustala się nakaz urządzenia wzdłuż granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 30 m,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację baz, składów i magazynów,

b) stosowanie blachy na elewacjach budynków składowo – magazynowych,

c) stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków.

7. Obsługę komunikacyjną terenu o którym mowa w ust. 6 zapewnić należy poprzez jedno skrzyżowanie dróg wewnętrznych bezpośrednio obsługi z drogą wojewódzką, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U i 6U 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.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM i 2UM ustala się przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową, zabudowę

usługowo - mieszkaniową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy usługowej i usługowo - mieszkaniowej 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) 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 minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,

5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) usługowej – maksymalnie 0,60,

b) usługowo – mieszkaniowej - maksymalnie 0,50,

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

a) usługowej – 30 %,

b) usługowo – mieszkaniowej - 40 %,

7) dachy budynków usługowo – mieszkalnych płaskie, jedno, dwu lub wielopołaciowe 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.), płaskich – wszystkimi materiałami,

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 terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2, 6 i 7 pkt. 1 do 4 i 7 do 13.

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 (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. 6 pkt 2 i 4,

3) lokalizacji baz, składów i magazynów.

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

1) realizację w pierwszej kolejności zabudowy mieszkaniowej,

2) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami,

3) lokalizację wolnostojących reklam,

4) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

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) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

7) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

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

8. Dla nowych budynków mieszkalnych i usługowo - mieszkalnych lokalizowanych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UM i 2UM, w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty.

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

1) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową,

2) zachowanie istniejących obiektów szkoły oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

3) nowe obiekty kubaturowe nie wyższe niż 12 m,

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,

5) minimalny udział powierzchni terenu biolo-

gicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,

6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

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 funkcję usług użyteczności publicznej z zakresu: kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji,

2) realizację terenów zieleni urządzonej oraz terenowych urządzeń rekreacyjno – sportowych,

3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

5. Przy zmianie funkcji obiektów na inną funkcję z zakresu usług użyteczności publicznej ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych na 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK ustala się przeznaczenie pod tereny zabudowy usług kultury.

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 oraz z zastrzeżeniem ustaleń § 19 ust. 1 do 3,

2) nowe budynki o maksymalnej wysokości 10,0 m,

3) dachy budynków 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 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) przebudowę i remonty istniejących lokali mieszkalnych oraz zmianę sposobu ich użytkowania na usługi użyteczności publicznej,

2) lokalizację budynków zaplecza techniczno – 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.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU 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 techniczną,

2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,

3) 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) odstępstwo od parametru wysokości dla obiektów, których wysokość uwarunkowana jest procesami technologicznymi,

3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,

4) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 6R 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R i 6R, obiektów wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa, z uwzględnieniem ustaleń § 21,

2) prowadzenie wewnętrznych dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych,

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 ustala się maksymalną wysokość – 6,0 m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6R ustala się zakaz:

1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcenia obszaru,

2) wykonywanie prac ziemnych trwale zmieniających 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.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ i 2RZ 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) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,

3) likwidacji zadrzewień śródpolnych,

4) grodzenia pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migrację zwierząt,

5) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcenia obszaru,

6) wykonywanie prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,

7) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,

8) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej,

9) zmiany sposobu użytkowania ziemi,

10) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,

11) umieszczania tablic reklamowych.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopusz-

cza 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 i urządzeń wodnych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się nakaz uporządkowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nowej, komponowanej wraz z elementami małej architektury i oświetlenia.

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

1) wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,

2) lokalizacji wolnostojących reklam i masztów.

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

1) lokalizację sportowo - rekreacyjnych urządzeń terenowych,

2) prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych,

3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 9ZL 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.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZW ustala się przeznaczenie pod zielenie nieurządzonej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w tym również tymczasowych.

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

1) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych,

2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 18. 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 pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko realizowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U wyłącznie z zakresu usług i rzemiosła na potrzeby ludności.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i UM 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, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpożarowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.

6. Zasięg oddziaływania na środowisko działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na wszystkich terenach UM i U 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.

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 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, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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**

§ 19. 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) budynek Gminnego Ośrodka Kultury przy ul. Zwycięstwa,

2) kapliczka przydrożna przy ul. Poprzecznej,

3) krzyż przydrożny przy ul. Zwycięstwa.

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 zabytku o którym mowa 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 wyznaczonych stref ochrony archeologicznej oznaczonych graficznie na rysunku planu, obejmujących otoczenie stanowiska archeologicznego w promieniu 25 m, oraz stanowiska obszarowego 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.

5. Dla zabytków nieruchomych chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 dopuszcza się, przy przebudowie ulic, przeniesienie poza pas drogowy.

#### **Rozdział 5**

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

§ 20. 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, § 8 ust. 2 pkt 4 i § 9 ust. 5.

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**

§ 21. 1. 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.

2. Na terenach położonych w strefie technicznej gazociągu wysokoprężnego oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN i 20MN, na

terenie przeznaczonym pod zabudowę usług oświaty i oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UO oraz zabudowę usługową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U 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

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

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przekrój poprzeczny – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych lub ciąg pieszo – rowerowy.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ1/2 przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy zbiorczej, co oznacza, że przy jej modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 20,0 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 7KDL1/2 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 – 7,0 – 18,0 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 10KDD1/2 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 8,0 – 12,0 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 5KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0 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 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.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, w wypadku przekroczenia określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych wartości poziomu hałasu i wibracji, ustala się nakaz zabezpieczenia terenów sąsiednich przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej m.in. poprzez realizację ekranów lub konstrukcji przeciwwibracyjnych i ekranów akustycznych.

## Rozdział 8

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

§ 23. 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 stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, zapewniających osiągnięcie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych zgodnych z wartościami określonymi na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 24. 1. Ustala się że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowe – 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 na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez gminny system kanalizacyjny do planowanej oczyszczalni ścieków „Psary”, zlokalizowanej poza granicą planu, 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 lub 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. 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**

§ 30. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3MN do 8MN, od 10MN do 20MN dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele budownictwa mieszkaniowego, 6U dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy usługowej oraz 1UM i 2UM dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej 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**

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

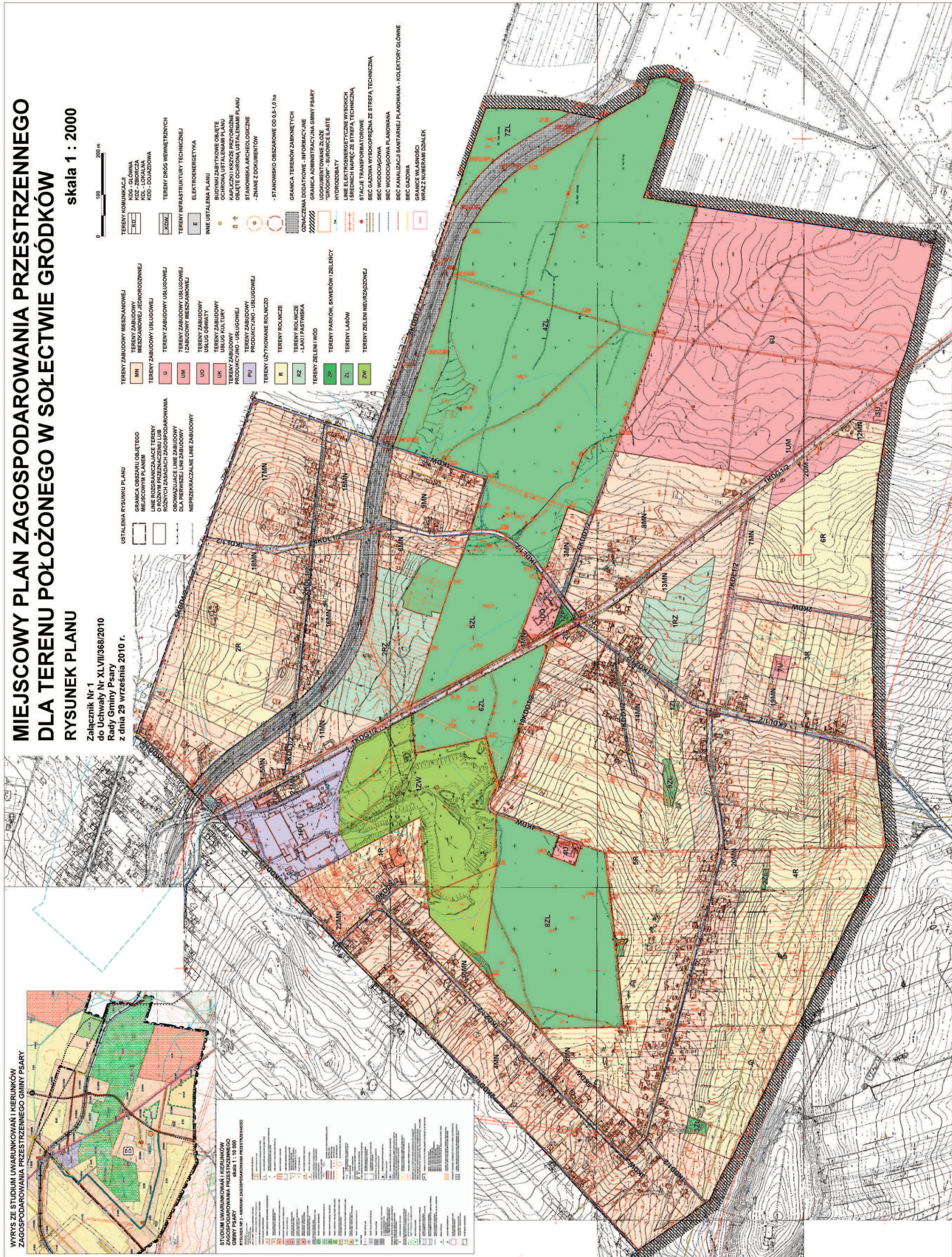
§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 33. 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/368/2010  
Rady Gminy Psary  
z dnia 29 września 2010 r.

Załącznik nr 1



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLVII/368/2010  
Rady Gminy Psary  
z dnia 29 września 2010 r.**

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLVII/368/2010  
Rady Gminy Psary  
z dnia 29 września 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w sołectwie Gródków wyłożonego  
do publicznego wglądu w dniach od 10 maja  
do 10 czerwca 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 Gródków zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Gródków”.

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 5 dotyczącej zmniejszenia szerokości frontu działki nr 305/1 z 18,0 do 17,5 m.

Uwaga dotyczy ustaleń planu (§ 6 ust. 2 pkt 4 lit. a) określających parametry działek przy nowych podziałach geodezyjnych. Ustalenia te nie dotyczą istniejących działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Ponadto ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 pkt 9 i 10 pozwalają na sytuowanie budynku w granicy działki lub 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz dopuszczają odstępstwo od minimalnej szerokości działki przy nowych podziałach geodezyjnych, określonej w § 6 ust. 2 pkt 4 lit. a, dla działek wydzielanych przy istniejących drogach, jeżeli realizacja zabudowy stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Stwierdza się, że ustalenia planu nie uniemożliwiają budowy wolnostojącego domu mieszkalnego na działce o której mowa w uwadze, stąd też uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

**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 Gródków 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.

**3688**

**UCHWAŁA NR XLVII/369/2010  
RADY GMINY PSARY**

z dnia 29 września 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w sołectwie Malinowice**