

**UCHWAŁA NR X/101/2011
RADY GMINY PSARY**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

**w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie
Góra Siewierska przy ul. Kościuszki**

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 IV/36/2011 Rady Gminy Psary z dnia 27 stycznia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska przy ul. Kościuszki i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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:

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, TERENU
POŁOŻONEGO W SOŁECTWIE GÓRA SIEWIERSKA PRZY UL. KOŚCIUSZKI**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Plan obejmuje teren położony w sołectwie Góra Siewierska o powierzchni 14,88 ha.

2. Granice opracowania wyznaczają: od północy – ulica Kościuszki, od zachodu – wschodnia granica działki oznaczona nr ewidencyjnym 478/70, od wschodu – planowana droga wewnętrzna KDW, od południa – istniejąca i planowana droga prowadzona na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 374, 375, 472, 473/5, 478/72, 478/73, 478/74 i 478/75.

§ 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 ewidencyjnej 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla pierwszej linii zabudowy,
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

KD - teren dróg publicznych: D - dojazdowe,

KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) złożę wapienia wykreślone z bilansu krajowego,
- 2) linie elektroenergetyczne średnich napięć ze strefą techniczną,
- 3) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 4) proponowany podział na działki budowlane,
- 5) granice nieruchomości wraz z numerami działek,
- 6) ustalenia obowiązującego planu miejscowego dla terenów sąsiednich.

§ 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 4,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 5,
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 6,
- 6) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 7,
- 7) ustaleń końcowych – rozdział 8.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) 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,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 10) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- 11) 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,
- 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
- 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,

- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 16) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane,
- 17) granic pomników ząglady 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 ząglady

stąd teŹ nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – naleŹy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) działalności nieuciąŹliwej, usłudze nieuciąŹliwej – jest to taki sposób zagospodarowania, uŹytkowania 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 uciąŹliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej lub granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – naleŹy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu oraz infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne,
- 4) obowiązującej linii zabudowy – naleŹy przez to rozumieć linię, wzdłuŹ której naleŹy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu,
- 5) planie – naleŹy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów o których mowa w § 1,
- 6) przepisach odrębnych – naleŹy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,
- 7) intensywności zabudowy – naleŹy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (sumaryczna powierzchnia parterów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie budynku) do powierzchni działki budowlanej,
- 8) rysunku planu – naleŹy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
- 9) terenie – naleŹy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie.

2. Pozostałe określenia uŹyte w ustaleniach planu naleŹy 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 ład u przestrzennego

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 10MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciąŹliwymi 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 uciąŹliwość ograniczy się do granicy lokalu uŹytkowego,
- 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 – 700 m² ,

- b) zabudowy bliźniaczej – 400 m² ,
- 5) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - 6) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące lub bliźniacze o maksymalnej wysokości 10,0 m,
 - 7) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych dwu lub wielopółciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
 - 8) krycie dachów wszystkimi rodzajami dachówek, materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) lub blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki,
 - 9) intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - maksymalnie 0,3,
 - 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 55 %,
 - 11) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 6 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego,
 - 12) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
 - 13) 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. 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.

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

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

- 1) lokalizacji obiektów usług gastronomicznych,
- 2) budowy ogrodzeń wyższych niż 1,80 m oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły klinkierowej lub kamienia,
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach,
- 4) lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt,
- 5) lokalizacji wolnostojących reklam i masztów reklamowych.

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

- 1) sytuowanie garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie w przypadku budynków zbliżniaczonych, z nakazem zachowania jednakowej wysokości budynków na obydwu działkach,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych, wewnętrznych dróg dojazdowych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych,
- 3) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

7. 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 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.

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

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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 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.

9. 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.

10. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) nakaz utrzymania melioracji wodnych,
- 2) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 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.

2. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki budowlane dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki budowlanej przy lokalizacji:
 - a) budynków wolnostojących – 700 m² i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m² i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 80 do 100 stopni.

3. Minimalne powierzchnie działek budowlanych, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielania dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

4. 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 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 9. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 8KDD 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 dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami
 - a) od 1 KDD do 4KDD 12,0 m,
 - b) od 5KDD do 8KDD 8,0 m,
- 3) jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 4) jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 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 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu oraz uwzględniający wymogi ochrony przyrody,

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.

§ 11. 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.

§ 12. 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 lub za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiornika na ścieki.

2. 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.

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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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 sieci i obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

Rozdział 7.

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

§ 17. Dla wszystkich terenów, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

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

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Psary

Jacenty Kubica

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/101/2011
Rady Gminy Psary
z dnia 25 sierpnia 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska przy ul. Kościuszki nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

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) Rada Gminy Psary rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska przy ul. Kościuszki 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 przy ul. Kościuszki”.

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

- 1) zgłoszonej pod Nr 1,
- 2) zgłoszonej pod Nr 2

dotyczących zmiany ustaleń planu w formie graficznej na Rysunku Planu poprzez wytyczenie innej linii planowanej drogi 8 KDD przylegającej do działek 478/7 do 478/12 oraz o skreślenie Rozdziału 7 Planu.

Podstawowym założeniem budowy nowego układu urbanistycznego obszaru planistycznego jest zapewnienie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej wszystkich nieruchomości z dróg publicznych. Nowy podział na działki budowlane, który będzie realizowany przez Gminę Psary na działkach będących jej własnością oparty będzie o parametry określone w planie miejscowym. Oznacza to, że praktycznie każda z istniejących działek może zostać podzielona, a działki gminne na pewno zostaną podzielone na dwie nowe działki budowlane o minimalnej powierzchni 700 m² i do każdej z nich należy zapewnić bezpośredni dostęp z drogi publicznej. Wszystkie nowe drogi prowadzone są na gruntach gminnych w sposób nie naruszający własności prywatnych. Wtórny podział nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi od 478/13 do 478/18 oznacza, że z każdej działki zostanie wydzielona część przeznaczona pod drogę dojazdową obsługującą nieruchomości bezpośrednio do niej przyległe (obustronnie).

Zauważyć tutaj należy, że spośród sześciu właścicieli nieruchomości położonych po zachodniej stronie planowanej drogi 8KDD jedynie jedna osoba kwestionuje przebieg tej drogi. Należy więc sądzić, że pozostali właściciele, mając możliwość wtórnego podziału nieruchomości oraz zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej z każdej z tych działek uznali takie rozwiązanie za właściwe.

Przeniesienie tej drogi w miejsce proponowane przez składających uwagi oznaczałoby pozbawienie bezpośredniego dostępu dla nowo wydzielanych działek w drugiej linii zabudowy na działkach 478/7, 478/8, 478/9, 478/11 i 478/12 oraz spowodowałoby znaczne perturbacje w zapewnieniu bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek położonych po wschodniej stronie drogi 8KDD, tym bardziej, że w projekcie planu należało uwzględnić przebiegi istniejących dróg (na rysunku planu oznaczone numerami od 1KDD do 4KDD).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*W planie miejscowym określa się obowiązkowo :’’; pkt 12 – „stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4’’*”, co oznacza, że pominięcie tych ustaleń w planie miejscowym stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu. Podstawą do wydania przez Wójta Gminy decyzji o wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzony w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dopiero w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy stwierdza czy i o ile wzrosła wartość nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży, przy czym opłatę tą można pobierać przez 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stały się obowiązujące.

Biorąc pod uwagę powyższe, nieuwzględnienie uwag jest uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 3 dotyczącej wykupu części działki o numerze ewidencyjnym 478/33 pod planowaną drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD.

Dokonano korekty przebiegu drogi 6KDD w taki sposób, że nie przechodzi ona przez działkę o której mowa w uwadze. Nowy przebieg drogi, prowadzony wyłącznie po gruntach gminy, zapewnia bezpośrednią dostępność do niej ze wszystkich działek, które ją miały przed korektą przebiegu, w tym również z działki będącej własnością osoby składającej uwagę.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy
Psary

Jacenty Kubica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/101/2011
Rady Gminy Psary
z dnia 25 sierpnia 2011 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Góra Siewierska przy ul. Kościuszki, gmina Psary poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej :

- a) realizację gminnych dróg publicznych (budowa),
- 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 2012 - 2025, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określone w wieloletnim planie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Psary

Jacenty Kubica