



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 października 2013 r.

Poz. 6032

### UCHWAŁA NR XXXV/370/2013 RADY GMINY PSARY

z dnia 26 września 2013 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Preczów**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w nawiązaniu do Uchwały Nr XVII/206/12 Rady Gminy Psary z dnia 22 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Preczów i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/ 287/2009 Rady Gminy Psary z dnia 16 listopada 2009 r., na wniosek Wójta Gminy

#### **Rada Gminy Psary uchwała:**

#### **ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, TERENU POŁOŻONEGO W SOŁECTWIE PRECZÓW**

##### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne planu**

§ 1. 1. Zmiana planu obejmuje 8 obszarów o łącznej powierzchni około 8,5 ha położonych w sołectwie Preczów.

2. Granice opracowania, pokazane na rysunku planu, wyznaczają:

- 1) obszar 1: od północy – granica lasu, od wschodu – ul. Polna, od południa – południowa granica działki nr 395, od zachodu – linia równoległa do ul. Polnej w odległości 80 m,
- 2) obszar 2: od wschodu – ul. Polna, od zachodu – linia równoległa do ul. Polnej w odległości 60 – 70 m, od północy – północna granica działki nr 363/4, od południa – południowa granica działek nr 390 i jej przedłużenie w kierunku północno-zachodnim przez działki 388/7 i 387/2,
- 3) obszar 3: od północy – ul. Wiejska, od południa – południowa granica działek nr 425/4, 425/2 i 425/4, od wschodu – wschodnia granica działki nr 425/3, od zachodu – zachodnia granica działek nr 425/1 i 425/4,
- 4) obszar 4: od północy i wschodu – granica administracyjna gminy Psary z miastem Dąbrowa Górnicza, od zachodu – droga prowadzona wzdłuż rz. Czarna Przemsza, od południa – ul. Szkolna,
- 5) obszar 5: od północy – ul. Brzeźna, od wschodu – ul. Dębowa, od południa – południowa granica działek nr 715 i 716/2, od zachodu – zachodnia granica działki nr 715,
- 6) obszar 6: od północy – ul. Jaworowa, od południa, zachodu i wschodu – zewnętrzne granice działek nr 806/1, 806/2, 963/2, 963/4,

- 7) obszar 7: od zachodu – ul. Zielona i ul. Jaworowa, od północy – północne granice działek 820, 821, 942, 824, od wschodu – wschodnie granice działek nr 825, 826, 827, 830, od południa – południowe granice działek nr 827 i 830,
- 8) obszar 8: od zachodu – ul. Dębowa, od północy – granica lasu, od wschodu i południa – droga polna wzdłuż lasu.

**§ 2. 1.** Ustalenia zmiany planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 4,
- 2) graficznej, którą jest Rysunek Planu – sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (wydruk w skali 1 : 2000) stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są kolejne załączniki zawierające: rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 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 zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

US - tereny usług sportu i rekreacji,

ZL - tereny lasów,

KDL - teren drogi publicznej lokalnej

KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Na Rysunku Planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne stanowiące treść mapy zasadniczej oraz:

- 1) granica administracyjna gminy Psary,
- 2) hydroizobaty,
- 3) granica 50-cio metrowej strefy od stopy wału przeciwpowodziowego na rz. Czarna Przemsza,
- 4) linie elektroenergetyczne średnich napięć,
- 5) istniejące i planowane trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 6) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia.

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów – rozdział 2,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3,
- 3) zasad ochrony środowiska – rozdział 4,
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 5,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – rozdział 6,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – rozdział 8,
- 8) stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 9,

## 9) ustaleń końcowych - rozdział 10.

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

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 3) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 4) 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,
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 5. 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) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki przeznaczonej pod zabudowę, z którego odbywa się główny wjazd i wejście na działkę,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne,
- 4) 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,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) 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,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parterowych wszystkich budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych znajdujących się na określonej działce budowlanej lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku lub obiektu bez: części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów,
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 6. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN,
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US,
- 3) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL,
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) zakaz lokalizacji w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych budynków gospodarczych,
- 3) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding), blach za wyjątkiem rozwiązań systemowych ścian warstwowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy określonymi w planie,
- 5) ogrodzenia mogą być wykonane z różnego rodzaju materiałów budowlanych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych i blach.

§ 8. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

- 1) w zakresie reklam i masztów reklamowych wolno stojących:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji:
    - masztów reklamowych, za wyjątkiem terenu US,
    - reklam na terenach o biologicznych formach użytkowania oznaczonych symbolem 1ZL oraz na terenach o dominującej w przeznaczeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami ogólnymi MN,
  - b) na terenie 1US dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni tablicy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> oraz lokalizację masztów reklamowych o maksymalnej wysokości 15,0 m,
- 2) w zakresie reklam lokalizowanych na obiektach ustala się zakaz umieszczania reklam na budynkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach o symbolach ogólnych MN, wyjątek stanowią szyldy reklamowe o powierzchni nie większej niż 1,50 m<sup>2</sup>, umieszczone na elewacjach, dotyczące działalności usługowej prowadzonej w budynku,
- 3) zasady montażu reklam:
  - a) zakazuje się montażu reklam na dachach,
  - b) zakazuje się montażu reklam na ogrodzeniach,
  - c) na elewacjach: tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality,
  - d) wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 15%,
- 4) lokalizacja reklam wolnostojących lub na budynkach nie może:
  - a) stwarzać uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich ani ich mieszkańców,

b) powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska**

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i 3.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN dopuszcza się funkcjonowanie istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizację nowych stacji obsługi środków transportu o maksymalnie dwóch stanowiskach.

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

4. 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 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- 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,
- 3) ze względu na położenie wszystkich obszarów objętych zmianą planu w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 455 Dąbrowa Górnica), obowiązuje zakaz:
  - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
  - d) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

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

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.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN 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 i których powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przy lokalizacji :
  - a) budynków mieszkalnych wolnostojących – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy szeregowej – 250 m<sup>2</sup>,
- 5) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej w drugiej i dalszych liniach zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7 i 13,
- 7) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące, bliźniacze i w zabudowie szeregowej o maksymalnej wysokości 10,0 m i 3-ch kondygnacjach nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym),
- 8) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 9) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich i łukowych – wszystkimi materiałami,
- 10) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - maksymalnie 0,25, a dla zabudowy szeregowej – 0,35,
- 11) intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wolnostojącej i bliźniaczej: minimalna 0,15, maksymalna 0,80,
  - b) szeregowej: minimalna 0,25, maksymalna 1,00,
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 60 %, dla zabudowy szeregowej – 50%,
- 13) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub jako przybudówek - 5 m,
- 14) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
- 15) 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.

2. 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.
3. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prowadzenia robót budowlanych przy istniejącej zabudowie.
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt gospodarskich, za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej.
5. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków,
  - 2) wydzielanie działek nie spełniających parametrów o których mowa w ust. 1 pkt 4 wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) 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 i 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
    - b) dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
    - c) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
    - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,45,
    - e) intensywność zabudowy przy lokalizacji budynków usługowych: minimalna 0,20, maksymalna 1,00,
    - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35%,
  - 4) 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) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3,
    - d) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 pkt 8 i 9,
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>,
    - f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,
    - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,20, maksymalna 1,00,
    - h) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - i) ogranicza się wielkość hodowli bydła i trzody chlewnej do 3 DJP,
    - j) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
  - 5) lokalizację obiektów agroturystycznych,
  - 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych,
  - 7) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- 8) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki,
- 9) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- 10) zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję usługową,
- 11) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych,
- 12) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

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

7. Przy lokalizacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN (Obszar 6 zmiany planu) obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnej z funkcją podstawową oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,15,
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70 %, a przy realizacji urządzeń sportowych z nawierzchnią sztuczną – 20%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6,
- 6) maksymalna wysokość budynków - 9 m i maksimum 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) dachy budynków płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,
- 8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich i łukowych – wszystkimi materiałami,
- 9) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników.

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

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

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

- 1) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu,
- 3) lokalizację obiektów uzupełniających funkcję podstawową – gastronomia, hotelarstwo,
- 4) umieszczanie reklam na obiektach.

4. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się utrzymanie funkcji lasów ochronnych.

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



## **Rozdział 6.**

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

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN:

a) przy lokalizacji:

- budynków mieszkalnych wolnostojących – minimalna powierzchnia działki gruntu 600 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- zabudowy bliźniaczej – minimalna powierzchnia działki gruntu 400 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
- zabudowy szeregowej – minimalna powierzchnia działki gruntu 250 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 6 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 70 do 110 stopni,

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

a) minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 80 do 100 stopni.

2. Minimalna powierzchnia i szerokość frontu działki o której mowa w ust. 1 nie dotyczy wydzielanie działek w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

## **Rozdział 7.**

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

§ 14. 1. Obszar zmiany planu obsługiwany jest z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami zmiany planu:

1) obszar 1 i obszar 2 z ul. Polnej,

2) obszar 3 z ul. Wiejskiej,

3) obszar 5 z ul. Dębowej,

4) obszar 6 z ul. Jaworowej,

5) obszar 7 z ul. Zielonej.

2. Obszar 4 obsługiwany jest istniejącej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

3. Obszar 8 obsługiwany jest z istniejącej drogi lokalnej (ul. Dębowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

4. Przy przebudowie dróg lokalnych, o których mowa w ust. 2 i 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach zmiany planu; droga 1KDL - 6,0 m, 2KDL – 3,0 m,

3) jezdnia o dwóch pasach ruchu,

4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych oraz ścieżka rowerowa; dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo - rowerowy.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW przeznaczony jest na drogę niepubliczną o funkcji ulicy wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,5 do 7 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 4 i ust. 5 dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

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

§ 15. Obszar zmiany planu obsługiwany jest z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach poszczególnych systemów oraz zapewniających powiązania z gminnym systemem zaopatrzenia w wodę, gazowniczym i elektroenergetycznym.

§ 16. 1. Ustala się że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla obszaru planu realizowane będzie na bazie istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę, stosownie do potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych (studni), zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

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

2. Przy realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków obowiązuje nakaz uwzględnienia warunków hydrogeologicznych określonych na podstawie badań geotechnicznych oraz warunków określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 18. 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.

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

§ 20. 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.

§ 21. 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 służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 22. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**Rozdział 10.**  
**Ustalenia końcowe**

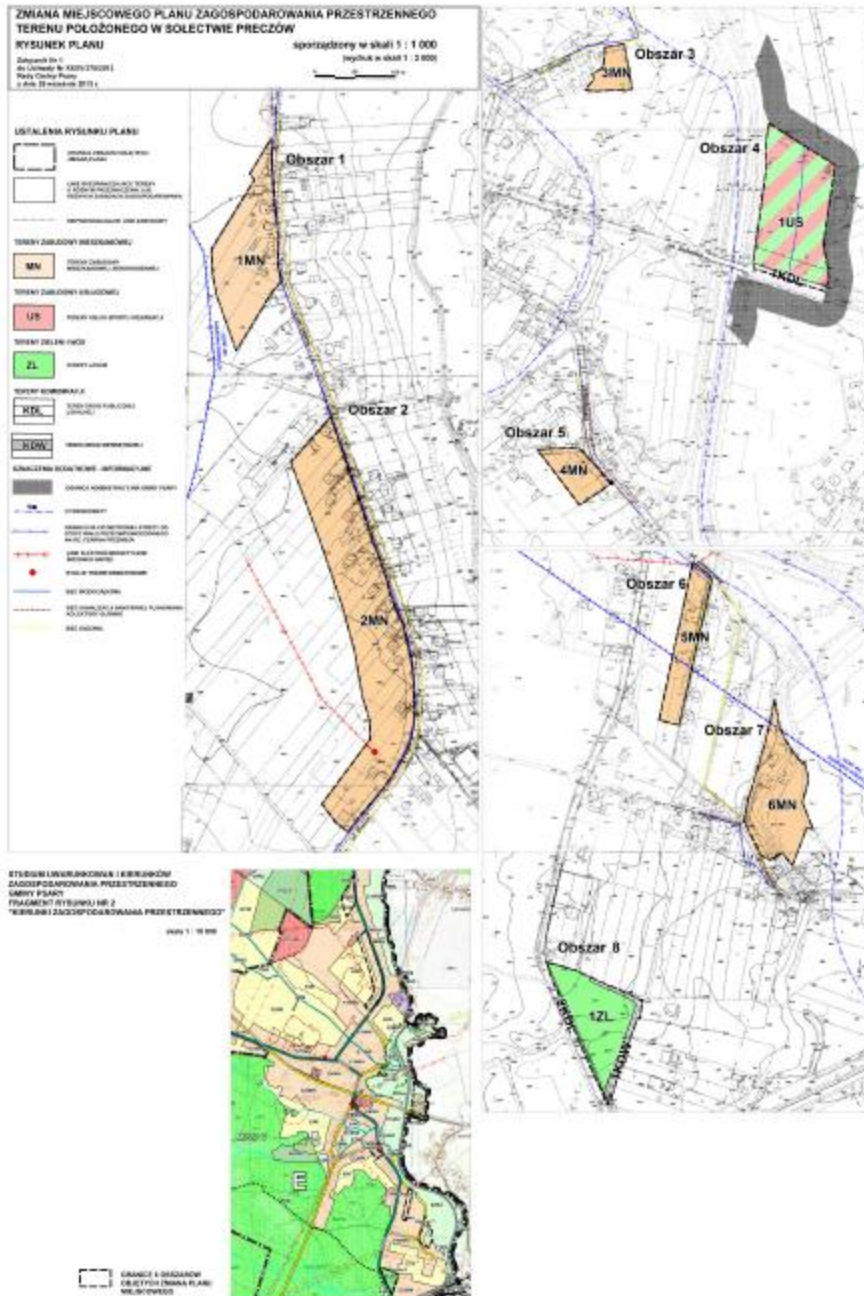
§ 23. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Psary.

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/370/2013

Rady Gminy Psary

z dnia 26 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Preczów wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 czerwca do 9 lipca 2013 r., nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Psary**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Psary rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Preczów zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w sołectwie Preczów”.

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 1 (dz. 425/1, 425/3, 425/4) dotyczącej rezygnacji z planowanego przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i utworzenia na tych działkach użytku ekologicznego.

Działki, o których mowa w uwadze zlokalizowane są przy ul. Wiejskiej z bezpośrednim dostępem do niej. Po zachodniej stronie tych działek znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym również zgłaszającego uwagę).

Zgodnie z „Opracowaniem ekofizjograficznym Gminy Psary” (PU „GEOGRAF” Dąbrowa Górnicza, 2010 r.) teren położony w dolinie Czarnej Przemszy (w starorzeczu rzeki) charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi (łęg jesionowo – olszowy) i wskazany jest do ochrony, jednak proponowana granica obszaru podlegającego ochronie nie obejmuje działek o których mowa w uwadze.

Tak więc, ustanowienie w tym obszarze użytku ekologicznego nie koliduje z przeznaczeniem tych działek pod zabudowę.

Wskazać tutaj należy, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem Nr WOOŚ.410.390.2012.RK1 z dnia 8 listopada 2012 r. zaopiniował pozytywnie projekt zmiany miejscowego planu.

Niekorzystne warunki hydrologiczne w tym rejonie nie uniemożliwiają realizacji zabudowy. W ustaleniach planu (§ 6 ust. 7) wskazuje się na konieczność uwzględnienia przy lokalizacji i projektowaniu nowej zabudowy wysokiego poziomu wód gruntowych.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/370/2013  
Rady Gminy Psary  
z dnia 26 września 2013 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje

**§ 1.** W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Preczów, gmina Psary nie poniesie żadnych wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.