UCHWAŁA NR XII/118/2015
RADY GMINY PSARY

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 1515 z późn.zm.), art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tj. Dz.U. z 2011r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.) Rada Gminy Psary uchwala

§ 1. Ogłosić tekst jednolity Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów, uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Gminy Nr VII/66/2015 z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego uchwały nastąpi w formie obwieszczenia, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznik podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Psary

Jacenty Kubica

OBWIESZCZENIE NR 1/2015
RADY GMINY PSARY

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tj. Dz. U. z 2011r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.) Rada Gminy Psary, ogłasza: Stanowiący załacznik do niniejszego obwieszczenia: Tekst jednolity Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów uwzględniający zmiany wprowadzone: Uchwałą Rady Gminy Nr VII/66/2015 z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Gminy Psary Nr XLVIII/398/2010 z dnia 28 października 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów.

Przewodniczący Rady Gminy
Psary

Jacenty Kubica

Załącznik do Obwieszczenia Rady Gminy Psary
z dnia 29 października 2015r.

UCHWAŁA NR XLVIII/398/2010
RADY GMINY PSARY

z dnia 26 października 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów

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/76/07 Rady Gminy Psary z dnia 29 sierpnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów 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 SARNÓW

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar sołectwa Sarnów o powierzchni około 689 ha.

2. Granice opracowania wyznacza granica sołectwa; od zachodu – granica z sołectwem Psary, od północy – granica z sołectwem Malinowice, od wschodu – granica z sołectwem Preczów, od południa – 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) rozstrzygniecie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Na Rysunku Planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy dla pierwszej linii zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,
- US - tereny usług sportu i rekreacji,
- UKR - tereny zabudowy usług kultu religijnego,
- UZ - tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej,
- UO - tereny zabudowy usług oświaty,
- R - tereny rolnicze,
- RZ - tereny rolnicze - łąki i pastwiska,
- RU - tereny obiektów produkcji ogrodniczej,
- PU - tereny obiektów produkcyjnych i usług,
- UPS - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
- ZO - tereny zieleni przydomowej – sady i ogrody,
- ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- ZL - tereny lasów,
- ZLD - tereny rolnicze do zalesienia,
- WS - tereny wód powierzchniowych płynących,
- KD - teren dróg publicznych: GP – główna ruchu przyspieszonego, Z – zbiorcze, L – lokalne, D - dojazdowe,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KK - tereny komunikacji kolejowej,
- E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

6) budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;

7) granica terenów zamkniętych;

8) granica terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) granica administracyjna gminy Psary;

2) granica GZWP Nr 455 „Dąbrowa Górnicza”;

3) hydroizobaty;

4) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć;

5) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej;

6) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi;

7) istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia;

8) granice nieruchomości wraz z numerami.

§ 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) (skreślony);

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 5;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 6;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7;

7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 8;

8) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 9;

9) ustaleń końcowych – rozdział 10.

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

1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic 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;

8) 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;

9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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 2003r. 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 i infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) obiektach agroturystycznych – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność związana z obsługą ruchu turystycznego, oferująca nocleg i wyżywienie, wypoczynek i rekreację;

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

7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunkach planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów o których mowa w § 1;

8) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) przeznaczeniu uzupełniającym, funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;

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

11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów wszystkich budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku;

12) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej;

13) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;

14) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;

15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2.

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 59MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami jako funkcją uzupełniającą.

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

1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) lokalizację usług i rzemiosła jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość ograniczy się do granicy lokalu użytkowego;

3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

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

a) budynków wolnostojących – 800 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 18 m,

b) zabudowy bliźniaczej – 400 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 14 m,

c) zabudowy szeregowej – 250 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 6 m;

5) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej w drugiej i dalszych liniach zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m;

6) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe wolnostojące, bliźniacze i w zabudowie szeregowej o maksymalnej wysokości 10,0 m;

7) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni;

8) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3;

9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - maksymalnie 0,25, a dla zabudowy szeregowej – 0,35;

10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 60 %, dla zabudowy szeregowej – 50%;

11) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub jako przybudówki o wysokości nie większej niż 5 m, swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego;

12) wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego obiektów usługowych:

a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,45,

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

c) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m, lecz nie wyższe niż budynek mieszkalny,

d) dachy budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni,

e) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami;

13) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;

14) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m^2 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, infrastruktury telekomunikacyjnej 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 gospodarskich, za wyjątkiem terenów istniejących gospodarstw i zabudowy zagrodowej, z zachowaniem ustaleń ust. 7 pkt 5 lit. g.

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

1) przy rozbudowie i przebudowie istniejących obiektów oraz budowie przy istniejących obiektach budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 2, za wyjątkiem parametru wysokości oraz ustaleń pkt 9 i 10;

2) przy nadbudowie o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie – parametr wysokości nie obowiązuje;

3) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków;

4) wydzielanie działek nie spełniających parametrów o których mowa w ust. 2 pkt 4 wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej;

5) przebudowę, rozbudowę i odtworzenie budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem następujących ustaleń:

   a) budynki mieszkalne wolnostojące o maksymalnej wysokości 10,0 m,

   b) budynki gospodarcze i inwentarskie o maksymalnej wysokości 10,0 m,

   c) dachy budynków zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 pkt 7 i 8,

   d) minimalna powierzchnia działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1200 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,

   e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,

   f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,

   g) ogranicza się wielkość hodowli bydła i trzody chlewnej do 3 DJP,

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

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

   a) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m,

   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m,

   c) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.),

   d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,45,

   e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%,

   f) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie;

7) odstępstwo od minimalnej szerokości frontu działki ustalonej w ust. 2 pkt 4 dla działek wydzielanych przy istniejących drogach pod warunkiem, że podział nie spowoduje zmiany szerokości frontu działki oraz nie spowoduje możliwości wydzielenia działki budowlanej w trzeciej linii zabudowy:

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

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

8) 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;

9) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

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

11) zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję usługową;

12) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych;

13) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki;

14) lokalizację obiektów agroturystycznych;

15) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 13MN, 19MN, 21MN, 24MN, 45MN, 46MN i 54MN dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami istniejącej magistrali ciepłowniczej.

9. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych w sąsiedztwie drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 9MN, 11MN, 29MN, 44MN, 47MN i 51MN w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń oraz ustala się minimalną odległość usytuowania budynków – 25 m od krawędzi jezdni drogi 1KDGP.

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

11. 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.

12. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 9MN, 13MN, 15MN i 18MN obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 13MN, 17MN, od 19MN do 22MN, 24MN, 30MN, 32MN, 33MN, 37MN, 39MN, 40MN, 45MN, 46MN, 48MN, 50MN, 51MN, 53MN, 54MN i 57 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.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54MN dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji, przy realizacji których obowiązują następujące ustalenia:

1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,60;

2) intensywność zabudowy: minimalna - 0,20, maksymalna - 1,00;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;

5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;

6) budynki usługowe swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;

7) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 4 stanowiska na 100 m^2 powierzchni usług.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 17U 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^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, a dla terenu 11U – 5.000 m^2 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 płaskie, łukowe, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni;

6) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – 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 m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z kamienia lub cegły;

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 i 5;

3) lokalizacji baz, składów i magazynów.

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

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6U do 12U, 14U, 15U i 17U ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2 pkt 6.

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

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

2) lokalizację usług użyteczności publicznej;

3) lokalizację obiektów agroturystycznych;

4) lokalizację obiektów inwentarskich i gospodarczych związanych z hodowlą koni (stadnina);

5) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

6) lokalizację wolnostojących reklam;

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

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

7. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U, 14U i 15U dopuszcza się możliwość jej remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowo – składowych z niezbędnym zapleczem socjalno – biurowym pod warunkiem zastosowania skutecznej ochrony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28MN.

9. (skreślony).

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 4U, 9U, 11U i 15U 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, usługowo - mieszkaniową i mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 2.

3. 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 12,0 m;

3) budynki usługowo - mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 800 m^2 i minimalną szerokość frontu działki – 18 m;

5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

a) usługowej – maksymalnie 0,60,

b) usługowo – mieszkaniowej - maksymalnie 0,50;

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

a) usługowej – 30 %,

b) usługowo – mieszkaniowej - 40 %;

7) dachy budynków 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^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

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 4 i 5;

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

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

1) realizację w pierwszej kolejności zabudowy mieszkaniowej;

2) funkcjonowanie i rozbudowę istniejących składów i magazynów oraz obiektów handlu hurtowego;

3) dla budynków usługowych wszystkie formy i konstrukcje dachów;

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

5) lokalizację blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

6) lokalizację wolnostojących reklam;

7) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;

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

9) 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 krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UM, w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń oraz ustala się minimalną odległość usytuowania budynków – 25 m od krawędzi jezdni drogi 1KDGP.

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

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

1) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową;

2) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejących obiektów oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

3) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1000 m^2 i minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70 %;

6) nowe obiekty budowlane nie wyższe niż 15 m;

7) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników.

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

1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła) i blach;

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych.

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

1) zmianę funkcji obiektów na inną usługę użyteczności publicznej z zakresu: kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;

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

3) wszystkie formy i konstrukcje dachów;

4) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu;

5) lokalizację obiektów uzupełniających funkcję podstawową – gastronomia;

6) umieszczanie reklam na obiektach;

7) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych, dla których nie określa się parametru wysokości maksymalnej.

5. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usług sportu i rekreacji na terenie 1US obowiązują minimalne odległości lokalizacji budynków od granicy lasu określone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKR i 2UKR ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług kultu religijnego wraz obiektami towarzyszącymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego kościoła.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UKR ustala się:

1) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,

2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,25;

3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %.

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

1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru kamiennego lub muru z cegły;

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach;

3) lokalizacji wolnostojących reklam.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UKR dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych: nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

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

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

1) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejących budynków;

2) realizację nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową;

3) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe 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 0,4;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %;

6) nowe budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m;

7) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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

1) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;

2) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach.

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

1) zmianę funkcji obiektów na inną usługę użyteczności publicznej z zakresu: kultury, oświaty, nauki, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;

2) realizację terenów zieleni urządzonej oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

3) umieszczanie reklam lub szyldów na obiektach;

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

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^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty.

2. Dla terenów wymienionych 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) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50;

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

5) nowe obiekty kubaturowe nie wyższe niż 12 m;

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 usługę użyteczności publicznej z zakresu: kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;

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

3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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^2 i minimalnej szerokości frontu działki – 20 m.

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

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

1) możliwość remontów, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz lokalizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;

2) nowe budynki o maksymalnej wysokości 10,0 m, szklarnie – 9,0 m;

3) dachy budynków, za wyjątkiem szklarni, płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna);

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %;

6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

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

1) lokalizację budynków zaplecza techniczno – administracyjnego;

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

3) lokalizację terenów zieleni urządzonej;

4) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 2PU ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne oraz zabudowę usługową.

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

1) lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej, magazynowo – składowej i usługowej, wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;

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

3) nowe budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m;

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %;

6) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) wszystkie formy i konstrukcje dachów;

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

3) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UPS do 3UPS ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne i magazynowe.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) lokalizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, przetwórczej, magazynowo – składowej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;

2) obiekty produkcyjne służyć mogą wyłącznie dla działalności wytwórczej nieszkodliwej i nieuciążliwej, polegającej na montażu i produkcji wyrobów z dostarczonych wcześniej półproduktów, które podczas procesu lekkiej produkcji nie wytwarzają ponadnormatywnego oddziaływania na otoczenie, a działalność ta nie powoduje wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych przekraczających standardy jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

3) nowe budynki o maksymalnej wysokości 15,0 m;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych – 1.500 m^2 i minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,65;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 25 %;

7) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

8) dostępność komunikacyjna z zewnętrznego układu drogowego wyłącznie poprzez drogę oznaczone na rysunku planu symbolem 5KDZ1/2 i węzeł drogowy zlokalizowany na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDS i 2KDS.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz rozwiązania sposobu oczyszczania i odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

1) lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

2) lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;

3) lokalizacji składowisk odpadów, punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;

4) lokalizacji instalacji do spopielania zwłok – krematoria;

5) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu oddziaływania na środowisko (w brzmieniu z dnia 16 listopada 2009 r.) w § 3 ust. 1 pkt 1 do 5, pkt 9 do 16, pkt 18 do 25, pkt 27 do 32, pkt 36 do 40 i pkt 80 do 92;

7) obsługi komunikacyjnej terenów z wykorzystaniem wyłącznie istniejącego układu drogowo – ulicznego oraz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP.

5. Dla terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) realizację pozostałych przedsięwzięć, nie wymienionych w ust. 4 pkt 6, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 pkt 1 przywołanego w ust. 4 pkt 6 rozporządzenia, pod warunkiem, że przeprowadzona dla nich procedura, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko;

2) wszystkie formy i konstrukcje dachów;

3) lokalizację:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) terenów zieleni,

c) dróg, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu i zabudowy,

d) infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 35R ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

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

1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

2) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych;

3) likwidacji zadrzewień śródpolnych.

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

1) lokalizację, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 9R i 12R obiektów nie wyższych niż 6 m wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa;

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

3) lokalizacje terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych;

5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 35R dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń związanych z hodowlą koni oraz obiektów dla sportu jeździeckiego (w tym stajnie i ujeżdżalnie) o następujących ustaleniach:

a) budynki o maksymalnej wysokości 12,0 m,

b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,50,

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,20, maksymalna - 1,00,

d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%,

e) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów, krytych wszystkimi rodzajami materiałów.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZ do 37RZ 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 wodnych i urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) likwidacji zadrzewień śródpolnych;

4) grodzenia pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migracje zwierząt.

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

1) prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych;

2) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych, wolnostojących stacji transformatorowych oraz urządzeń melioracji wodnych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZO do 9ZO ustala się przeznaczenie pod zieleń przydomową, w tym ogrody i sady.

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

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

1) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w tym również zabudowy siedliskowej;

2) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

3) zalesiania.

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

1) lokalizację obiektów, nie wyższych niż 6,0 m, wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa i szkółkarstwa;

2) lokalizację altan i budynków gospodarczych nie wyższych niż 6,0 m;

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się przeznaczenie pod zieleń izolacyjną.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz kształtowania zieleni w sposób zapewniający izolację optyczną i akustyczną.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL 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.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLD do 10ZLD ustala się przeznaczenie terenów rolniczych do zalesienia.

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 15WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe płynące.

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

1) zachowania istniejącej funkcji;

2) utrzymania i konserwacji koryta cieków.

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

1) lokalizacji obiektów nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem i konserwacją cieków;

2) zasypywania;

3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

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

1) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem koryta, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego;

2) lokalizację nowych obiektów inżynieryjnych umożliwiających ruch pieszy i rowerowy;

3) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych bezpośrednio związanych z utrzymaniem cieków wodnych oraz urządzeń wodnych i melioracji wodnych.

§ 23. 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

§ 24. 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, 5 i 6.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UPS i 2UPS dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem § 15 ust. 4 pkt 6 i ust. 5 pkt 1.

3. 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.

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

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

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

7. 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.

8. 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, za wyjątkiem hodowli koni w ramach prowadzonej działalności agroturystycznej lub stadniny.

9. 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.

10. 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.

11. 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 części obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 455 Dąbrowa Górnicza), obowiązuje zakaz:

   a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,

   b) 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.

12. 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 mieszkaniowo – usługową, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – sportowe a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UO i UZ (dom dziecka) jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

13. 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, UM i UZ (dom dziecka) 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.

14. 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.

15. 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) przeciwdziałanie przerywaniu ciągłości korytarzy ekologicznych;

4) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 4.

(skreślony)

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26. 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. 3 pkt 4, § 12 ust. 5 i § 15 ust. 2 pkt 4.

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

3. Wtórny podział nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonywany w sposób, który dzieli istniejące budynki dopuszczalny jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. 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 przyległych do powierzchniowych wód płynących oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 15WS obowiązują nakazy i zakazy określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Dla budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 9MN, 13MN, 15MN i 18MN oraz dla zabudowy usług sportu i rekreacji na terenie 1US 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

§ 28. 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 KDGP 2/2 przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego o następujących ustaleniach:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 32,0 – 52,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu, ze środkowym pasem dzielącym;

4) przekrój poprzeczny drogowy;

5) dostępność z dróg układu lokalnego wyłącznie poprzez:

a) skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane z istniejącymi drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:

- 1KDZ1/2 i 2KDZ1/2

- 2KDL1/2,

b) skrzyżowanie tylko na prawe skręty z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:

- 1KDL1/2,

- 2KDD1/2; wyłącznie do czasu realizacji węzła drogowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1 i 2 KDS;

c) planowany węzeł drogowy z 5KDZ1/2 i 8KDL1/2 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami 1KDS i 2KDS;

6) dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15U utrzymuje się istniejący zjazd do nieruchomości.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ1/2 do 5KDZ1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic zbiorczych, co oznacza, że przy ich modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDZ – 12 – 16 m,

b) 2KDZ – 11 - 15 m,

c) 3KDZ – 8 - 14 m,

d) 4KDZ – 9 – 22 m,

e) 5KDZ – 20 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 8KDL1/2 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 – 10,0 – 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;

4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD1/2 do 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 5,0 – 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) jezdnia o dwóch pasach ruchu;

4) jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem od 1KDD1/1 do 6KDD1/1 przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej o następujących ustaleniach:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z granicami nieruchomości 4,0 – 8,0 m;

3) jezdnia o jednym pasie ruchu;

4) dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodnika.

7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 12KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0 do 8,0 m.

8. 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.

9. Dla terenów wymienionych w ust. 2 do 7 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDS i 2KDS przeznacza się pod realizację węzła drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP2/2 z drogą zbiorczą 5KDZ1/2 i drogą lokalną 8KDL1/2.

11. Dla terenów o których mowa w ust. 10 ustala się nakaz uzyskania, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę węzła drogowego, odstępstwa od warunków techniczno – budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, 3, 4 i ust. 10, 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.

13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK przeznacza się pod teren komunikacji kolejowej.

14. Na terenie, o których mowa w ust. 13 dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z bieżącym utrzymaniem lub modernizacją linii kolejowej oraz budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 29. 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 2001r. Prawo wodne.

§ 30. 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 na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez gminny system kanalizacyjny do planowanej oczyszczalni ścieków, 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 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.

§ 32. 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.

§ 33. 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.

§ 34. 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.

§ 35. 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

§ 36. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MN, 15 i 16MN, 18 i 19MN, 25MN, 30MN, 33 i 34MN, 37MN, 48 i 49MN, od 52MN do 58MN dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele budownictwa mieszkaniowego, od 6U do 8U, 10 i 11U, od 14U do 17U dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy usługowej, 1UM i 2UM dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, od 1UPS do 3UPS dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz 1US dla których w planie dokonano przeznaczenia gruntów rolnych i nieużytków na cele usług sportu i rekreacji 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.

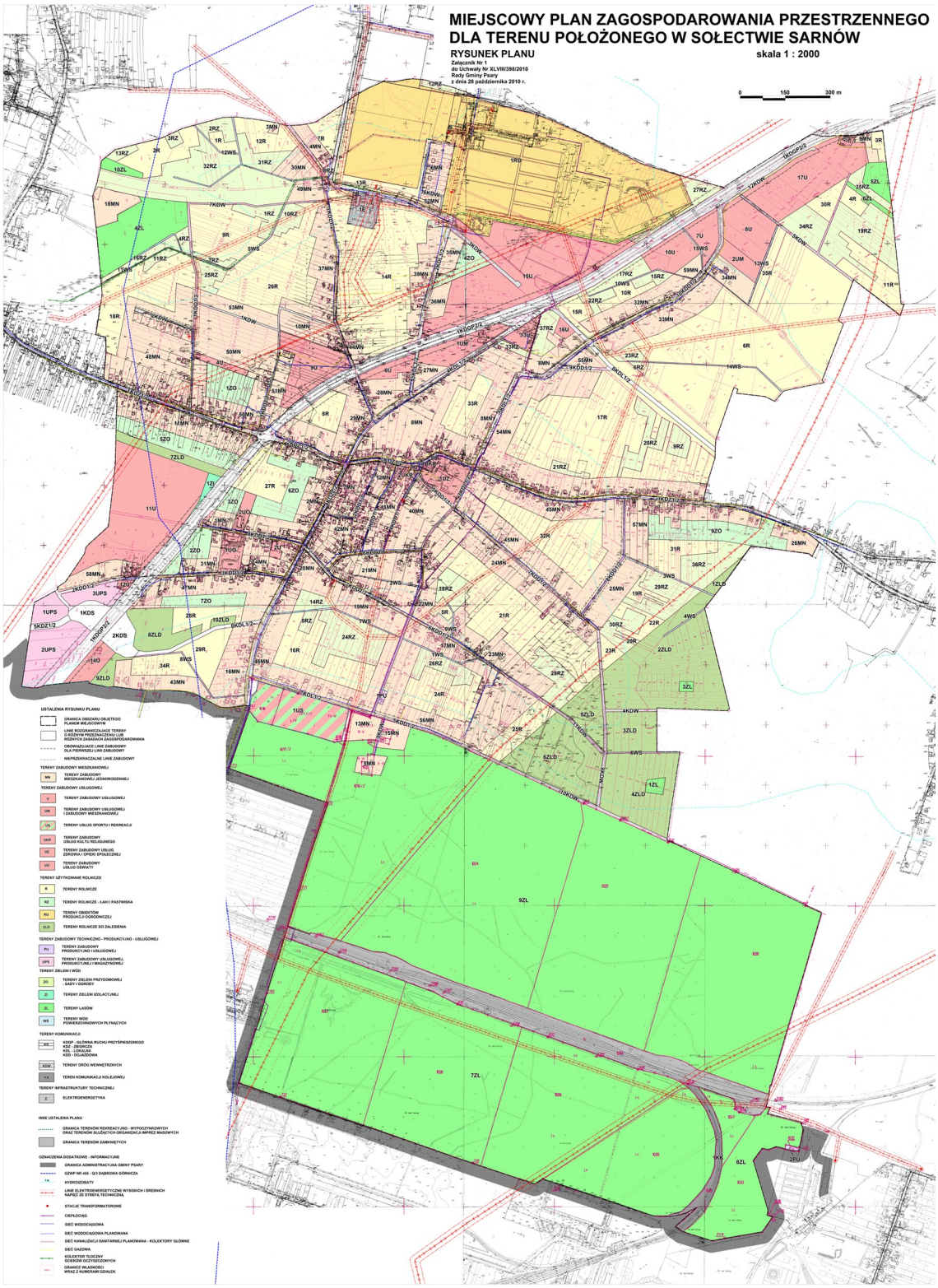
Ustalenia końcowe

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

§ 38. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVIII/398/2010
Rady Gminy Psary
z dnia 26 października 2010 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLVIII/398/2010
Rady Gminy Psary
z dnia 26 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów 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 Sarnów zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów".

§ 1. Nie uwzględnia nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 2 dotyczącej przeznaczenia działki nr 756/1 pod zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustaleniami Studium działka o której mowa w uwadze położona jest na terenach dolesień na gruntach rolnych (teren oznaczony symbolem G3ZLD). Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z ustaleniami Studium. Zauważyć tutaj należy, że składający uwagę do projektu planu, na etapie sporządzania Studium nie wnosił żadnego wniosku ani nie złożył uwagi w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Studium. Na etapie zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wniósł również wniosku do projektu planu. Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

§ 2. Nie uwzględnia nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy uwagi zgłoszonej pod Nr 17 dotyczącej dostępu do drogi publicznej z działki nr 404/21 (k.m. 2 obręb Sarnów).

W „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary", który stracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 r., działka Nr 404/21 miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej na ówczesnym rysunku planu symbolem 5Zo1/2. Była to droga zbiorcza obszarowa i pełniła wówczas całkowicie inną funkcję w układzie drogowo – ulicznym gminy, zapewniała powiązania w skali całej gminy i powiązania z sąsiednimi gminami, stąd też wynikała jej klasa (droga zbiorcza) i szerokość rezerwy w liniach rozgraniczających (30 m). Projektowana w aktualnym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów" w tym samym śladzie droga publiczna oznaczona symbolem 2KDL, jest drogą lokalną, której funkcją jest zapewnienie powiązań w skali lokalnej (sołectwa). Droga ta ma w liniach rozgraniczających 17 m, co jest szerokością w pełni wystarczającą dla zmieszczenia w nich jezdni drogi, chodnika, ścieżki rowerowej i innych niezbędnych urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem drogi lokalnej. Nie ma więc żadnego uzasadnienia, by rezerwa terenu pod drogę lokalną (2KDL) miała szerokość od 27 m do 32 m, tzn. taką by działka 404/21 miała do niej bezpośredni dostęp.

Działka, o której mowa w uwadze posiada w projekcie planu dostęp do drogi publicznej (2KDL) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDW.

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem."* W świetle powyższego, w miejscowym planie nie ma obowiązku zapewnienia bezpośredniej dostępności z dróg publicznych do wszystkich nieruchomości, wystarczającą jest dostępność poprzez drogę wewnętrzną, która została w aktualnym planie miejscowym ustanowiona.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 3. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy uwagi zbiorowej zgłoszonej pod Nr 20 dotyczącej:

a) wycofania z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów projektu budowy nowej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 10KDL1/2,

b) wprowadzenie do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Sarnów w § 16 ust. 2 zakazu :

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej,

- zakaz budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych,

- zakaz lokalizacji obiektów gospodarki odpadami,

- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych,

c) rozszerzenia na terenie 28R terenu projektowanego zalesienia zwłaszcza w obszarze węzła komunikacyjnego 2KDS.

Wójt gminy uwzględnił uwagę w części dotyczącej wprowadzenie do ustaleń § 16 ust. 2 zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych oraz rozszerzenia na terenie 28R terenu projektowanego zalesienia zwłaszcza w obszarze węzła komunikacyjnego 2KDS.

Droga oznaczona na rysunku planu symbolem 10KDL 1/ 2 wprowadzona została do projektu planu na etapie uzgodnień projektu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Katowicach i stanowi ona integralny element projektowanego węzła drogowego (na terenach 1KDS i 2 KDS). Uzgadniający nie widzi możliwości uzgodnienia projektu planu bez tej drogi.

Plan miejscowy nie ma uprawnień do wprowadzania ustaleń dotyczących organizacji ruchu na sieci drogowo – ulicznej, stąd też nie można ustaleniami planu wprowadzić np. zakazu ruchu pojazdów ciężkich na tej drodze. Takie uprawnienia ma tylko zarządca drogi. Projektowany układ drogowo – uliczny w tym rejonie umożliwia, po zrealizowaniu tej drogi, wprowadzenia na niej ograniczenia dla ruchu ciężkiego.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów pod tereny rolnicze oznacza, że są to grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne i jako takie mają być w dalszym ciągu użytkowane. Nie ma możliwości lokalizowania na tych terenach zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej. Dla lokalizacji takich inwestycji są przeznaczone inne tereny. Nie ma potrzeby ustanawiać zakazu lokalizacji tej zabudowy, ponieważ z definicji nie jest ona możliwa na terenach rolniczych.

W § 24 ust. 1 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. Obiekty gospodarki odpadami zaliczone są w zależności od ich rodzaju do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co oznacza, że zgodnie z ustaleniami § 24 ust. 1 nie ma możliwości lokalizacji obiektów gospodarki odpadami na terenach rolniczych.

Art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wprowadza zakaz ustanawiania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazów oraz przyjmowania w nim rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Oznacza to, że wprowadzenie zakazu budowy masztów dla stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych, o którym mowa w uwadze jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami przywołanej ustawy.

Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLVIII/398/2010
Rady Gminy Psary
z dnia 26 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 Sarnów, gmina Psary poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

a) realizację gminnych dróg publicznych (przebudowa),

b) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą :

a) budżet gminy,

b) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),

c) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskania do zasobów gminnych gruntów w pasach drogowych wyznaczonych w planie, dróg publicznych.

4. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 przyjmuje się na lata 2011 - 2025, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określane w wieloletnim planie inwestycyjnym i w budżetach rocznych.