

Przystajń 29 listopada 2019 r.

RI-PS.6724.231.2019

**WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYSTAJŃ**

Zgodnie z Planem Miejscowym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przystajń uchwalonym uchwałą nr XLIV.372.2018 Rady Gminy Przystajń z dnia 5 listopada 2018 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego poz. 7073 z dnia 13 listopada 2018 roku oraz zgodnie z uchwałą nr XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 152, poz. 4857 z dnia 22 grudnia 2006 roku oraz uchwałą Rady Gminy Przystajń nr XII.117.2015 z dnia 30 listopada 2015 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego poz. 7098 z dnia 15 grudnia 2015 r., działki o nr ewid. 1124, 946, 945, 944, 943, 942/5, 941, 940, 939, 938, 937, 936/2, 936/1, 935, 934, 933, 1128, 932, 931, 1127, 921, 1126, 919, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 897/2, 897/1, 935, 934, 933, 1128, 932, 931, 1127, 921, 1126, 919, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 896/6, 752, 1131 obręb Stany, działki o nr ewid. 587, 42, 583, 41, 40/9 położone w Ługach Radłach oraz działki o nr ewid. 34, 35, 36, 37, 38, 154 położone w Borze Zajacińskim przeznaczone są:

obwód Stany:

- działki o nr 946, 945, 944, 943 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej – symbol w planie MN RM MR. Pas działki wzdłuż drogi przeznaczony jest pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL.
- działki o nr 941, 940, 939, 938, 937, 935, 934, 933, 932, 931, 921, 919, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej – symbol w planie MN RM MR oraz pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – symbol w planie R Pas działki wzdłuż drogi przeznaczony jest pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL.
- działka o nr 936/2 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej – symbol w planie MN RM MR.
- działki nr 1128, 1127, 1126, - rów melioracyjny
- działki nr 903, 902, 901, 900, 899, 897/2, 897/1 pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – symbol w planie R oraz pod drogę gminną lokalną – symbol w planie KDL (uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006)
- działka nr 896/6 pod tereny lasów – symbol w planie ZL i pod tereny rolne – symbol w planie RB. Pas działki wzdłuż drogi przeznaczony jest pod drogę gminną lokalną – symbol w planie KDL(uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006)
- działka nr 752 pod tereny lasów – symbol w planie ZL i pod tereny rolne – symbol w planie RB. Pas działki wzdłuż drogi przeznaczony jest pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL oraz pod drogę gminną lokalną – symbol w planie KDI (uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006).
- działka nr 1131, 1124 pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL oraz pod drogę gminną lokalną – symbol w planie KDI (uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006).
- działki nr 942/5, 396/1, pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL

obwód Bor Zajaciński:

- działki nr 34, 35, 36, 37, 38, 154 pod zabudowę gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – symbol w planie RM, MN, U i pod tereny rolne – symbol w planie RB. Pas działki wzdłuż drogi przeznaczony jest pod teren dróg publicznych gminnych – droga lokalna – symbol w planie KDL

obwód Ługi Radły:

- działka nr 587, - rów melioracyjny
- działka nr 42 pod tereny lasów – symbol w planie ZL.

- działka nr **583** pod **teren dróg publicznych gminnych – drogoa lokalna** – symbol w planie **KDL** oraz pod **drogę gminną lokalną** – symbol w planie **KDI** (uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006).
- działka nr **41** pod **tereny lasów** – symbol w planie **ZL** i pod **tereny rolne** – symbol w planie **RB**.
- działka nr **40/9** pod **zabudowę gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego** – symbol w planie **RM,MN,U** i pod **tereny rolne** – symbol w planie **RB**.

Na działkach wyznacza się częściowo strefy i stanowiska archeologiczne „OW” obserwacji archeologicznej - realizacja robót ziemnych z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

A. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, RM, MR ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i zabudowa letniskowa,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - f) lokalizacja zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
5. Wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: - maksymalna – 1,2, - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1. uchwały

B. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM MN U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo zagrodowe oraz zabudowa gospodarcza związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z zabudową mieszkaniową, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Nakaz:
 - a. maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
 - b. dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów drewnianych lub metalowych, w formie żywopłotów lub z siatki metalowej z podmurówkami o maksymalnej wysokości 0,70 m od poziomu terenu,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - w tym poddasze użytkowe,
 - d. projektowania poziomu 0 maksimum na wysokości 90 cm,

- e. projektowania dachów , symetrycznych o nachyleniu połaci: dla budynków mieszkalnych od 30 do 45 stopni, dla innych budynków od 20 do 45 stopni,
- f. zachowania istniejących dojazdów do pół szer. min. 3.0 m,
- g. zachowania min.40 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

4. Zakaz:

- a. zabudowy powyżej 40 % powierzchni działki,
- b. sytuowania budynków zagrodowych, gospodarczych i garażowych w pierwszej linii zabudowy,
- c. budowy i urządzania trwałych i tymczasowych obiektów związanych z prowadzeniem wszelkiej działalności produkcyjnej i innej działalności uciążliwej,
- d. składowania na terenie działki materiałów, surowców, odpadów, opakowań lub paliw,

5. Dopuszczenie:

- a. dla działek budowlanych o szerokości mniejszej niż 20 m, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,
- b. dopuszcza się realizację obiektów o dwóch pełnych kondygnacjach i spadku dachu o niewielkim nachyleniu, jeżeli obiekty takie znajdują się na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie.

C. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe: tereny lasów innych;
- 2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3. wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1 ustawy.

D. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga gminna lokalna;
- 2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) projektuje się i zachowuje się istniejące pasy drogowe dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m, z lokalnymi zwężaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, w granicach których:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz zieleni przydrożnej,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - wprowadza się nakaz realizacji chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;
- 3. wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 16 m.

E. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDI – droga gminna lokalna

(uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006)., ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe :
ulica lokalna, dwukierunkowa jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
sieci uzbrojenia technicznego wg warunków ustalonych przez zarządcę drogi i dysponentów sieci, 3. Nakaz:
 - a. zapewnienia min. 10 m szerokości w liniach rozgraniczających drogi, za wyjątkiem terenów zabudowanych w inny sposób,
 - b. zabudowy w linii zabudowy zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - c. zapewnienia swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym,
- 4. Zakaz:
lokalizacji i wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 5. Zalecenie:

budowa i modernizacja chodników, wystroju, oświetlenia, dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz wbrew ustalonym liniom zabudowy wzdłuż tych dróg, zakaz zwiększania kubatury z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania i przebudowy po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

F. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
2. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg;
 - c) zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3 lit. a, b, f, pkt 4 i pkt 5 lit. a, b, c, d, e;
3. wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 60 DJP;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
5. w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1. - nie jest zlokalizowana w granicach zagr. powodź.

G. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R (uchw. XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006). ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe :
grunty rolne - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a. dojazdy niewydzielone,
 - b. drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - c. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d. urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe,
3. Zakaz:
 - a. lokalizacji zabudowy w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
 - b. naruszania urządzeń melioracji wodnych,
 - c. wycinania zadrzewień śródpolnych,
 - d. odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e. składowanie odpadów,
 - f. podział działek za wyjątkiem podziałów wynikających z prawa spadkowego,
4. Dopuszczenie:
 - a. dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 80 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg, zasady zabudowy:
 - realizacji budynków o wysokości maksimum dla budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje naziemne lub jedna kondygnacja oraz poddasze użytkowe;
 - projektowania poziomu 0 maksimum na wysokości 90 cm,
 - zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych w granicach działki,
 - zachowania ogrodów przydomowych,
 - zachowania min.40 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - projektowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 30 do 42 stopni,
 - b. dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem budynków mieszkalnych) wraz ze związaną z nią infrastrukturą techniczną, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami o oznaczeniach: RU, RM, MN, U.

H. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RB ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
2. przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa dla właścicieli gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Przystajń;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudową mieszkaniową i zagrodową istniejących, zabudowanych działek

- siedliskowych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg;
- c) zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3 lit. a, b, pkt 4 i pkt 5 lit. a, b, c, d, e;
4. wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 60 DJP;
5. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
6. w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy:

1. w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
 2. wprowadza się nakaz stosowania na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz na budynkach rekreacji indywidualnej na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego;
 3. uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych na terenach nie przeznaczonych po zabudowę; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o nie więcej niż 50 % istniejącej powierzchni zabudowy rozbudowywanego budynku; dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację;
 4. dla działek budowlanych o szerokości nie większej niż 20,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 5. dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zasady kształtowania zabudowy opisanow § 7;
 6. dla budynków istniejących, zlokalizowanych w odległościach od pasa drogowego mniejszych niż wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z wyjątkiem rozbudowy w kierunku pasa drogowego;
 7. na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację:
 - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130 % wysokości budynków dopuszczonej planem,
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
 - c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 8. w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno - socjalnego,
 - c) parkingów samochodowych,
 - d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - f) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych,
 - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
 9. powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) istniejące drogi publiczne gminne, powiatowe i droga wojewódzka, zapewniające lokalne połączenia w granicach obszaru objętego planem oraz obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) drogi wewnętrzne, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;
 10. ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100 % potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - b) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
- dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów

osobowych / 1 mieszkanie,

- dla zabudowy zagrodowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 zagrodę,

- dla zabudowy rekreacji indywidualnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 budynek rekreacji indywidualnej,

- dla zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,

- dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisko postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 325, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;

2. w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, a w szczególności w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zapewnienia tego samego, co system kanalizacji zbiorczej poziomu ochrony środowiska,

c) postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie o nawozach i nawożeniu;

3. w zakresie gospodarowania wodami stosuje się odpowiednio ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967) oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 paźd. 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1938);

4. dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

a) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,

b) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;

5. postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

6. ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami MW, MN, MN,MR i MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7. lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu stref bezpieczeństwa w odległości:

a) od 10,0 m do 20,0 m od osi linii 110 kV,

b) od 5,0 m do 10,0 m od osi linii 15 kV;

8. realizacja zabudowy w granicach obszarów zmeliorowanych jest uwarunkowana zabezpieczeniem lub przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych i drenażu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;

9. warunkiem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest:

a) oddzielenie zabudowy produkcyjnej od zabudowy mieszkaniowej, w tym poprzez: realizację pasa zieleni izolacyjnej, realizację ogrodzeń o odpowiednich parametrach lub lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obiektów nie powodujących uciążliwego oddziaływania, a w szczególności budynków

administracyjnych, socjalnych, magazynowych lub gospodarczych,

b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej niekolidującej z zabudową mieszkaniową;

10. oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością: usługową, produkcyjną i rolniczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność;

11. w strefach ochrony sanitarnej, dla terenów położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza i w odległości do 50 m od granic cmentarza, stosuje się odpowiednio § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315);

12. dla parku i otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”- ustanowionych Rozporządzeniem Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998r. w/s utworzenia Parku Krajobrazowego „Lasy na Górną Liswartą” (Dz.Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 25 poz. 269), wymienionego w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. w/s ustalenia wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodę Bielskiego, Częstochowskiego i Katowickiego (Dz.Urz.Województwa Śląskiego Nr 8 poz. 42):

a) wymagane zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z ustaleniami planu,

b) obowiązują ograniczenia wymienione w załączniku nr 2 do rozporządzenia Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998

13. realizacja zabudowy w granicach terenów o wysokim poziomie wód gruntowych jest uwarunkowana:

a) odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,

b) nie naruszaniem istniejących stosunków wodnych i umożliwieniem spływu wód w sposób dotychczasowy,

c) zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;

14. jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:

a) inwestycji kwalifikowanych do 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 810, z późn. zm.), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,

b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.),

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

d) obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z późn. zm.),

e) elektrowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych,

f) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w zakr. określonym w art. 3 ust. 1 pkt 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę:

- z sieci wodociągowych,

- w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,

- wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;

b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,

c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,

d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z wykorzystaniem odnawialnych

źródeł energii - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4 uchwały,

e) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

2. odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;

3. odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) na obszarach położonych poza systemem kanalizacji sanitarnej - do systemów indywidualnych, w tym odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków;

4. odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego;

5. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych lub do wód powierzchniowych;

b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej,

c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. droga wojewódzka nr 494 Częstochowa - Olesno, tworząca układ zachód - wschód, obsługująca pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, dostępne przez istniejące skrzyżowania i istniejące zjazdy, ze wskazaniem realizacji skrzyżowań i układu dróg lokalnych, w tym dróg zbierających równoległych do dróg wojewódzkich, zapewniających dodatkowy dostęp do dróg wojewódzkich;

2. drogi powiatowe, zapewniające powiązanie obszaru objętego planem z miejscowościami sąsiednimi, obsługujące bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, z zaleceniem realizacji skrzyżowań i układu dróg lokalnych, zapewniających dodatkowy dostęp do dróg powiatowych;

3. drogi gminne lokalne, stanowiące powiązanie układu podstawowego z drogami powiatowymi i wojewódzkimi, zapewniające lokalne połączenia w granicach obszaru objętego planem i obsługę istniejącej zabudowy;

4. drogi gminne dojazdowe, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;

5. drogi wewnętrzne umożliwiające bezpośrednią obsługę terenów przylegających, stanowiące:

a) ciągi pieszo jezdne, b) dojazdy wewnętrzne, c) dojazdy do pól i terenów leśnych;

6. parametry projektowanych dróg gminnych lokalnych i dojazdowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie;

7. dla działek budowlanych położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG należy, o ile jest taka możliwość, zapewnić dojazd z dróg niższych klas;

8. w obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg publicznych wymaganych przywołanymi powyżej przepisami, pod warunkiem, że jest to uzasadnione:

a) istniejącym stanem zagospodarowania,

b) tradycyjnym historycznym układem ulic,

c) trudnymi warunkami terenowymi;

9. parametry projektowanych dróg wewnętrznych:

a) winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych,

b) szerokość jezdni winna być nie mniejsza niż określona w przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu Prawa budowlanego oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych,

c) drogi winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów;

10. w granicach terenów z możliwością zabudowy w głębi terenu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, umożliwiających dojazd do działek budowlanych położonych w drugiej linii zabudowy;

11. w granicach terenów oznaczonych symbolami: R, RB, Rd i ZLd dopuszcza się wyznaczenie ścieżek:

pieszych, rowerowych, konnych oraz dróg wewnętrznych, w oparciu o istniejące ścieżki i drogi polne, pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z ustaleń planu;

12. w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:


a) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie o drogach publicznych oraz zielen przydrożną lub izolacyjną,

b) wiat przystankowych i wiat przystankowych wraz z kioskami, o pow. zabudowy do 10 m²,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

Niniejszym wypis wydaje się na wniosek dla Wójta Gminy Przystajń

zwolniono z opłaty skarbowej
na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U.z 2015 poz.738 z późn. zm.)

Z up. **Wójta**

mgr inż. Agnieszka Zabawa
INSPEKTOR

