

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 uchwałą nr XXII.157.2020 Rady Gminy Przystajń z dnia 28 września 2020 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego poz. 7025 z dnia 1 października 2020 r. działki o nr ewid. 268/12, 268/17, 268/21 i 268/22 położone w Przystajni obręb Przystajń przeznaczone są pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** - symbol w planie MN 2.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 2 ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną,
2. przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
 - b) zakaz sytuowania budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
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:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

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 pod 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 opisano w § 7 – działka nie znajduje się w granicach stref konserwatorskich
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 płaszczyznę 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 dopuszczanej 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 dopuszczanej 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 budowl;

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 postojowe 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 października 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 r.;

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 zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P;

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 zieleni 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 z dnia 04.04.2023 r. dla

Biurow Projektów i Realizacji Inwestycji
INFRA-BUD-PROJEKT
42-140 Panki, ul. 1 Maja 20

Z up. Wójta

Katarzyna Kośna
PODINSPEKTOR

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 20,00+30,00 zł
na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020 r. poz 1546 z późn. zm.)

GMINA PRZYSTAJN
42-141 PRZYSTAJN
ul. Częstochowska 5
tel. 34319 11 54, fax 34319 17 32

Załącznik do
wypisu i wyrysu z MPZP
nr RI-PS 6727.55.2023
z dnia 07.04.2023

Z up. Wójta
Jolanta
Katarzyna Kośna
PODINSPEKTOR

