



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Poz. 2534

UCHWAŁA NR XI.66.2025 RADY GMINY PRYZYSTAJŃ

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Przystajń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Przystajń uchwala:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w gminie Przystajń w miejscowości Przystajń, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przystajń, przyjętego uchwałą Nr VIII.73.2015 Rady Gminy Przystajń z dnia 29 czerwca 2015 r. zmienionego uchwałą Nr XXVII.250.2017 Rady Gminy Przystajń z dnia 29 maja 2017 r.

2. Plan obejmuje obszar zgodny z granicami wyznaczonymi w uchwale LV.400.2024 r. z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Przystajń.

3. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przystajń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przystajń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonego terenu określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - d) stanowisko archeologiczne,
 - e) granica strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii napowietrznej Sn 15 kV;
- 2) symbole i oznaczenia graficzne określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: KO – teren obsługi komunikacji;

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) linia napowietrzna Sn 15 kV;
- 2) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Obszar objęty planem jest położony w granicach:

- 1) stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m wokół cmentarza,
- 2) GZWP 326 Częstochowa E.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 9, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 10;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

§ 4. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i niemogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
- 4) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 5) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu budynków oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości, za wyjątkiem nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty, szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 6) **strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii napowietrznej Sn 15 kV** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń;
- 7) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne i podziemne przewody lub urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów lub energii, w tym: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne oraz drogi;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zielen ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa wraz z towarzyszącymi zieleni obiektami małej architektury.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Przystajń;
- 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
- 3) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);

- 5) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1436 z późn. zm.);
- 6) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 7) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 5. 1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 2) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych.

2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat,
 - b) urządzeń budowlanych i budowli, w tym miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające terenu.

4. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych.

6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.

7. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant oraz pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych – o wysokości nie przekraczającej 3 m.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne terenu

9. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych – w oparciu o przepisy odrębne, w tym z zachowaniem wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 6. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

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

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ograniczające emisje zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją.

4. Dla ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

7. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

8. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenów wymagane jest urządzenie terenów zieleni, z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 2) zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

9. W granicach stref wzdłuż sieci infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu wprowadza się zakaz:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.

10. Prowadzenie działalności:

- 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska i nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia, w tym oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu,

błyskowego lub pulsującego, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą mieć negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców w otoczeniu.

11. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) usług handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW – obserwacji archeologicznej oraz na terenie stanowiska archeologicznego AZP 85-44/45, realizacja robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu, powinna następować z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolem KO.

2. W granicach terenów przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:

- 1) zapewnienia ułatwień w dostępie osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi poprzez: stosowanie rozwiązań jednopoziomowych a także nawierzchni; ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się oraz wyposażenie w urządzenia takie jak pochylnie;
- 2) urządzenia w sposób sprzyjający publicznej aktywności: ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, z zielenią i miejscami do odpoczynku;
- 3) wyposażenia przestrzeni w: zielen, oświetlenie i elementy małej architektury;
- 4) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych);
- 5) realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
- 6) urządzenia przejść przez jezdnie w sposób preferujący ruch pieszych.

Rozdział 6.

Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. W granicach stref ochrony sanitarnej wokół terenu cmentarza, które obejmują w całości obszar objęty planem:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków lub ich części mieszczących pomieszczenia: mieszkalne, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jak źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszaru objętego planem, jako położonego w granicach GZWP 326, z uwzględnieniem ograniczeń prawnych wprowadzonych przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.

4. W granicach strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii napowietrznej Sn 15 kV obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 10. 1. Dla obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące powiązania z przylegającą ze strony północnej do obszaru objętego planem drogi publicznej, ul. Pamięci Katynia.

2. Tereny wyznaczone na rysunku planu przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji:

- 1) jezdni z poboczami i zjazdów oraz pasów przeznaczonych do ruchu pieszych;
- 2) ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) zieleni oraz urządzeń odwadniających i odprowadzających wodę;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego;

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenu nie regulują inaczej, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

4. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 11. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów w granicy działki budowlanej;
- 3) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Utrzymuje się istniejący system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych i dotyczących cmentarza;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez ich lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych – dróg, dojazdów.

4. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej równiej lub mniejszej niż 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w tym jako infrastruktury służącej do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie;
- 2) warunkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE jest:
 - a) wykorzystanie wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z OZE obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,
 - b) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z OZE niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
 - c) ograniczenie wysokości urządzeń:
 - do 5 m powyżej poziomu terenu – dla urządzeń wolnostojących,
 - do 3 m powyżej obiektu, na którym będą zamocowane – dla urządzeń innych jak wolnostojące,
 - d) zastosowanie na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub zieleni) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

5. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

6. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne;
- 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

9. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 6 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do: systemów kanalizacyjnych, rowów, cieków wodnych;
- 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek – 600 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek – 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Przystajń w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 0%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren obsługi podróży, wraz z funkcjami uzupełniającymi, w tym centrum przesiadkowe,
 - b) możliwa realizacja zabudowy tymczasowej (sezonowej i okazjonalnej), związanej z przeznaczeniem terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o przeznaczeniu podstawowym – o wysokości do 12 m,
 - budynki pełniące funkcje: garażowe, gospodarcze, socjalne oraz wiaty – o wysokości do 6 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przystajń.

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

§ 18. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Magdalena Damiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały
nr XI.66.2025 Rady Gminy Przysław
z dnia 25 marca 2025 r.

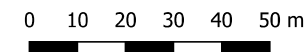
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI PRZYSŁAW



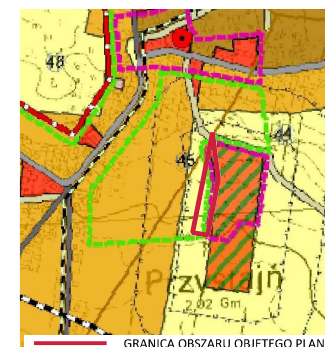
RYSUNEK PLANU

sporządzony na bazie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
z dnia 21.10.2024 (licencja GK.6642.5647.2024_2404_P)

SKALA 1:1 000



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYSŁAW
skala 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

POLITYKA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej
- Tereny usług
- Tereny zabudowy produkcyjnej
- Tereny górnicze
- Tereny cmentarz
- Lasy państwowe
- Inne lasy i zadrzewienia
- Tereny projektowanych doleń
- Tereny rolne - zakaz zabudowy
- Tereny rolne
- Zbiorniki wodne
- Rzeki
- Cieki wodne

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- KO TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- LINIA NAPOWIETRZNA Sn 15 kV
- GRANICA STREFY OCHRONY FUNKCYJNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI.66.2025
Rady Gminy Przystajń
z dnia 25 marca 2025 r.

Stanowisko Rady Gminy Przystajń o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Przystajń stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należą:

- 1) realizacja układu komunikacyjnego obejmująca budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg gminnych;
- 2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną przeciwpożarową w terenach zabudowanych;
- 3) budowa systemu kanalizacji zbiorczej mającej na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowanych;
- 4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem dróg gminnych;
- 5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w istniejących pasach drogowych.

2. Inwestycje wymienione w ust.1 pkt: 1, 4 i 5 będą realizowane przez gminę i finansowane z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

3. Budowa inwestycji wymienionych w ust.1 pkt: 2 i 3 będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych i systemu kanalizacji zbiorczej na terenie gminy.

4. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz gazowe i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997. Prawo energetyczne.

5. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne.

6. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI.66.2025
Rady Gminy Przystajń
z dnia 25 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przystajń o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Przystajń przyjmuje do wiadomości, że w terminie określonym na składanie uwag, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI.66.2025

Rady Gminy Przystajń

z dnia 25 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę