

**UCHWAŁA NR XXVIII/277/2021**  
**RADY GMINY PSARY**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwach:  
Strzyżowice, Malinowice, Preczów, Sarnów, Gołąsza, Brzękowice, Dąbie – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Psary przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/287/2009 Rady Gminy Psary z dnia 16 listopada 2009 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Psary uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwach: Strzyżowice, Malinowice, Preczów, Sarnów, Gołąsza, Brzękowice, Dąbie – etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą nr XXXIII/389/2017 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwach: Strzyżowice, Malinowice, Preczów, Sarnów, Gołąsza, Brzękowice, Dąbie.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki Nr 1 ÷ 12 stanowiące rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 13 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Psary o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 14 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Psary o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – niestanowiący ustaleń planu;
- 4) załącznik Nr 15 - dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) okapu, daszków, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji oraz urządzeń budowlanych,
  - c) obiektów małej architektury;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzona po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
- 7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 12) **Istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

### § 3. 1. Rysunki planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

a)	MN	-	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b)	MU	-	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
c)	U	-	tereny zabudowy usługowej,
d)	UP	-	tereny usług publicznych,
e)	PU	-	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
f)	UPS	-	tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
g)	US	-	teren publicznych usług sportu i rekreacji,
h)	US/ZP	-	tereny publicznych usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,

i)	<b>ZI</b>	-	tereny zieleni nieurządzonej,
j)	<b>ZP</b>	-	tereny zieleni urządzonej,
k)	<b>ZLD</b>	-	tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
l)	<b>ZL</b>	-	teren leśny,
m)	<b>R</b>	-	tereny rolne,
n)	<b>RZ</b>	-	teren gruntów rolnych - łąki i pastwiska,
o)	<b>RU</b>	-	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
p)	<b>WS</b>	-	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
q)	<b>KS</b>	-	tereny obsługi komunikacji samochodowej,
r)	<b>KD</b>	-	tereny komunikacji – dróg publicznych: - <b>KDGP</b> - drogi klasy GP – główne ruchu przyspieszonego, - <b>KDG</b> - drogi klasy G – główne, - <b>KDL</b> - drogi klasy L – lokalne, - <b>KDD</b> - drogi klasy D – dojazdowe,
s)	<b>KDP</b>	-	teren komunikacji - ciąg pieszo – jezdny,
t)	<b>KDR</b>	-	tereny komunikacji - drogi rowerowe,
u)	<b>KDW</b>	-	tereny dróg wewnętrznych;

5) zabytkowy obiekt objęty ochroną na mocy planu miejscowego;

6) granica GZWP nr 454 - zbiornik "Olkusz-Zawiercie";

7) linia energetyczna 400/400/220 kV Łagisza- Rokitnica, Łagisza-Tucznawa, Joachimów - Łagisza - Wrzosowa.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunkach planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN, gdzie liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów, a symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały.

#### § 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale II – Ustalenia szczegółowe, dopuszcza się w całym obszarze lokalizowanie takich elementów zagospodarowania jak: zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, oczka wodne oraz terenowe urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne, miejsca postojowe, dojazdy niewydzielone, ścieżki rowerowe i dojścia, obiekty i urządzenia turystyczno-edukacyjne, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki: w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem pozostałych zapisów planu i przepisów odrębnych.

#### 2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach objętych opracowaniem planu ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ujętych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów o symbolach **1UPS+3UPS** dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na środowisko;
- 3) ograniczenia określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej oraz łączności publicznej,
  - b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin;
- 4) teren o symbolu **24MN** znajduje się w granicach proponowanego użytku ekologicznego w Brzękowicach – Wale;
- 5) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i zmiany przebiegu;

- 6) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) dla ochrony wód podziemnych na części obszaru planu położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Olkusz-Zawiercie" nr 454 zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
- a) nakaz prowadzenia działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - b) zakazuje się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Psary oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - b) zakaz składowania odpadów,
  - c) zakaz przetwarzania i magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością,
  - d) nakaz przetwarzania i magazynowania odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach.

### **3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się ochronę obiektu zabytkowego - chałupy o konstrukcji drewnianej w Dąbiu Chrobakowe 12;
- 2) zakres ochrony obiektu zabytkowego wymienionego w pkt 1 obejmuje:
  - a) nakaz zachowania bryły budynku, detali architektonicznych oraz rodzaju i kształtu pokrycia dachu,
  - b) nakaz zachowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
  - c) dopuszczenie możliwości wymiany stolarki w obiekcie pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki, pierwotnego kształtu, podziału i profili stolarki oraz elewacji budynku,
  - d) dopuszczenie możliwości przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych, przy uwzględnieniu charakterystycznych cech obiektu.

### **4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działek dla terenów **MN, MU**:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu,
    - dla zabudowy szeregowej – 250 m<sup>2</sup> dla każdego segmentu,
  - b) minimalna wielkość działek dla terenów: **U, UP, US, US/ZP** - 600 m,
  - c) minimalna wielkość działek dla terenów: **PU, UPS** - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna wielkość działek dla pozostałych terenów – 600 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokość frontów działek – 12 m,
  - f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80-120 stopni.

**5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających z terenami dróg zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2.

2) dopuszcza się:

a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren drogi, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

b) przebudowę istniejącej zabudowy, położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy; z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

3) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,5 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

c) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) dla obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowych 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,

g) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,

h) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

i) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych,

j) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych zatok, lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach garażowych;

5) poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w przepisach odrębnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) ustala się w zakresie architektury:

a) **geometria dachów:**

- płaskie, łukowe, jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 20 - 50, dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, garażowych i gospodarczych,

- płaskie; jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0 - 50 dla budynków usługowych i produkcyjnych,

- dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,

b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek lub imitacji gontu, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; dla dachów płaskich dopuszcza się realizację pokrycia dachu z papy;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie dla danego terenu, uwzględniając pozostałe ustalenia planu;

8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, lecz o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu przekraczających określone w niniejszym planie, z zakazem ich zwiększenia, uwzględniając pozostałe ustalenia planu.

#### **6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa obszaru planu przez istniejący i projektowany układ drogowy;

2) drogi oznaczone symbolami **1KDR** i **5KDD** nie posiadają włączenia do drogi krajowej nr 86;

3) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 8 uchwały;

4) niewydzielone dojazdy niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy realizować w następujący sposób:

a) dla obsługi 1 - 8 działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,

b) obsługa więcej niż 8 działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości 6 m, zakończone placem do zawracania samochodów uprzywilejowanych o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych, lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;

5) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 3-5 uchwały.

#### **7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **wodociągów** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie, zbiorniki wodne małej retencji, z zastrzeżeniem §4 ust. 2 pkt 7 uchwały,

c) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych,

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:

a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając ustalenia §4 ust. 2 pkt 7 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne w powyższym zakresie;

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie,

b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;

4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:

a) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,

b) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych;

6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

- a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,
- b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN,
- c) od sieci elektroenergetycznej utrzymuje się strefy, określone w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych odnoszących się do odnawialnych źródeł energii,
- e) lokalizację linii elektroenergetycznych 400/400/220 kV Łagisza- Rokitnica, Łagisza-Tucznawa, Joachimów - Łagisza - Wrzosowa oznaczonej na rysunku planu, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;

7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:

- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych odnoszących się do odnawialnych źródeł energii,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystywanych do zaopatrzenia obszaru w dostawę energii;

8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m, za wyjątkiem pkt 11;

11) maksymalna wysokość:

- a) infrastruktury telekomunikacyjnej - 25 m,
- b) sieci i słupów elektroenergetycznych – 80 m.

8. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: Nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci.

9. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

10. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary i tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) udokumentowane złoża surowców naturalnych;

- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**11. Na obszarze objętym planem nie określa się:**

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

**Rozdział 2.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN÷30MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) drobna wytwórczość i rzemiosło.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny:
    - dla zabudowy szeregowej - 0,7,
    - dla pozostałej zabudowy – 0,5,
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) dla obiektów wolnostojących usług podstawowych nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
- 6) dla drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 6. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami: **1MU÷14MU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) usługi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drobna wytwórczość i rzemiosło.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej – 40%,
  - b) dla pozostałej zabudowy - 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny: 2,5,
  - b) minimalny – 0,001;



3) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 12 m,
- b) pozostałej zabudowy - 20 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 40%;
- b) dla pozostałej zabudowy - 50%.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **1U÷7U** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drobna wytwórczość i rzemiosło.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,2,
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone symbolami: **1UP÷3UP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,2
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług**, oznaczone symbolami: **1PU, 2PU, 4PU** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny,
  - b) usługi.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,2,
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

**§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej** oznaczone symbolami: **1UPS÷3UPS** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,2;
  - b) minimalny – 0,001.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

**§ 11. 1. Wyznacza się tereny publicznych usług sportu i rekreacji**, oznaczone symbolami: **1US, 2US**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty zaplecza socjalno-administracyjnego,
- b) usługi,
- c) parkingi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **1US**– 50%,
  - b) dla terenu o symbolu **2US** – 90%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny dla terenu o symbolu **1US**– 0,5,
  - b) maksymalny dla terenu o symbolu **2US** – 1,0,
  - c) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu o symbolu **1US**– 40%;
  - b) dla terenu o symbolu **2US** – 5%.

**§ 12. 1. Wyznacza się tereny publicznych usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- b) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty zaplecza socjalno-administracyjnego,
- b) usługi,

c) parkingi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,6,
  - b) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 13. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni nieurządzoną, zielone użytki rolne oraz obudowę biologiczną wód powierzchniowych.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleni urządzoną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,1,
  - b) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia, oznaczone symbolami: **1ZLD÷3ZLD**, z podstawowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze 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.

§ 16. Wyznacza się **teren leśny**, oznaczony symbolem **1ZL** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty leśne.

§ 17. Wyznacza się **tereny gruntów rolnych**, oznaczone symbolami: **1R, 2R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i przyrodnicze.

§ 18. 1. Wyznacza się **teren gruntów rolnych – łąk i pastwisk**, oznaczony symbolem **1RZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i przyrodnicze.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się zakaz groduzenia pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migrację zwierząt.

§ 19. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony symbolem **1RU**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - stacje paliw, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, usługowego, socjalno-mieszkaniowego i biurowego ściśle związanego z produkcją rolną i hodowlaną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,8,
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość:
  - a) szklarni – 9 m,
  - b) pozostałej zabudowy – 10 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) dopuszcza się budowę szklarni i tuneli foliowych przeznaczonych pod uprawy ogrodnicze na powierzchni całej działki.

**§ 20. 1.** Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone symbolami: **1WS÷8WS**, z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem:

- 1) urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych;
- 2) budowli umożliwiających ruch pieszy i rowerowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 21.** Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczone symbolami: **1KS÷4KS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – naziemne parkingi terenowe.

**§ 22. 1.** Wyznacza się **teren komunikacji - drogi publicznej**, oznaczony symbolem **1KDGP** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy GP (główna ruchu przyśpieszonego).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg publicznych**, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy G (główne).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg publicznych**, oznaczone symbolami: **1KDL÷3KDL**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg publicznych**, oznaczone symbolami: **1KDD÷9KDD**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26. 1.** Wyznacza się **teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny**, oznaczony symbolem **1KDP**, z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszo-jezdny.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji – drogi rowerowe**, oznaczone symbolami **1KDR÷3KDR**, z podstawowym przeznaczeniem pod ścieżki rowerowe.

2. Dopuszcza się realizację komunikacji pieszej.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW÷3KDW, 5KDW, 6KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**