

Uchwała Nr
Rady Gminy Psary
z dnia 2020 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała 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 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.

§ 2

1. Ilekroć 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) **ZI** - tereny zieleni nieurządzonej,
 - j) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - k) **ZLD** - tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
 - l) **ZL** - teren leśny,

- m) **R** - tereny rolne,
 - n) **RZ** - teren gruntów rolnych - łąki i pastwiska,
 - o) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - p) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) **KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej,
 - r) **KD** - tereny komunikacji – dróg publicznych:
 - **KDGP** - drogi klasy GP – główne ruchu przyspieszonego,
 - **KDG** - drogi klasy G – główne,
 - **KDL** - drogi klasy L – lokalne,
 - **KDD** - drogi klasy D – dojazdowe,
 - s) **KDP** - teren komunikacji - ciąg pieszo - jezdny
 - t) **KDR** - tereny komunikacji - drogi rowerowe,
 - u) **KDW** - 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-Tucznowa, 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 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 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 scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla przeprowadzenia scalania 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 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy szeregowej – 250 m² 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 m²,
 - d) minimalna wielkość działek dla pozostałych terenów – 600 m²,
 - 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, zieleni 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 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowych 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub 3 miejsca postojowe na 1000 m² 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 m² powierzchni użytkowej.
 - i) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych,
 - j) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² 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 – 50,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 51 – 100,
 - c) 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 wodociągową,
 - 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 Łągisza- Rokitnica, Łągisza-Tuczawa, Joachimów - Łągisza - 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) 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 II. 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 m²;
- 6) dla drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 150 m² powierzchni użytkowej.

§ 6.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami: **1MU÷13MU**, 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÷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 terenie wyznaczonym 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) zieleni 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 zieleń nieurządzoną, zielone użytki rolne oraz obudowę biologiczną wód powierzchniowych.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń urządzona.
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 migracje 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:

- c) szklarni – 9 m,
- d) pozostałej zabudowy – 10 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) dopuszcza się budowę szklarń 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 dróg 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 wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Szerokość ciągu pieszo – jezdny w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

4. Wyznacza się **tereny komunikacji – drogi rowerowe**, oznaczone symbolami **1KDR÷3KDR**, z podstawowym przeznaczeniem pod ścieżki rowerowe.
5. Dopuszcza się realizację komunikacji pieszej.
6. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji - dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW÷4KDW, 6KDW, 7KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III. 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