

# UCHWAŁA NR LXIII/648/2024 RADY GMINY PSARY

z dnia 29 lutego 2024 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w gminie Psary – 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 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), 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 części terenów położonych w gminie Psary – etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą nr XXXIV/355/2021 Rady Gminy Psary z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w gminie Psary.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki Nr 1 ÷ 31 stanowiące rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 32 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Psary o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 33 – 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 34 – dane przestrzenne.

§ 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:
- wysokość budynków,
  - 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) **wskazniku 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 podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
- 10) **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;
- 11) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **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:

- granice opracowania planu miejscowego;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
  - MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - U** - teren zabudowy usługowej,
  - RM** - teren zabudowy zagrodowej,
  - KDD** - tereny komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - KDP** - teren komunikacji - ciąg pieszo - jezdny
  - KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- obszary w granicach Głównego zbiornika wód podziemnych nr 454 - zbiornik "Olkusz-Zawiercie";
- obszary w granicach Głównego zbiornika wód podziemnych nr 329 - zbiornik "Bytom";

- 7) obszary w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego zbiornika wód podziemnych nr 454 - zbiornik "Olkusz-Zawiercie";
- 8) obszary w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego zbiornika wód podziemnych nr 329 - zbiornik "Bytom";
- 9) obszary w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec”;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 12) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia (WN);

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 ład przestrzennego:**

- 1) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale 2 – 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 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 przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### **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) na terenach o symbolach **1MN÷52MN** ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ujętych w przepisach odrębnych;
- 3) ograniczenia określone w pkt. 1i pkt. 2 nie dotyczą:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej oraz łączności publicznej,
  - b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin;
- 4) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i zmiany przebiegu;
- 5) 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;
- 6) dla ochrony wód podziemnych na części obszarów planu położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych "Olkusz-Zawiercie" nr 454 oraz w granicach jego proponowanego obszaru ochronnego oraz na części obszarów planu położonych w granicach głównego zbiornika wód podziemnych "Bytom" nr 329 oraz w granicach jego proponowanego obszaru ochronnego 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.
- 7) 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) w obszarze objętym planem na terenie o symbolu **17MN** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa, obszar AZP 95-48 10/18.
- 2) w obszarze stanowiska archeologicznego, o których mowa w pkt 1 sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych, winien być zgodny z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

### **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** - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna wielkość działek dla pozostałych terenów – 600 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontów działek – 12 m,
  - e) 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, zielen 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 obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,
  - e) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,
  - f) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - g) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych,
  - h) 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) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk 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 stopni, dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, garażowych i gospodarczych,
    - płaskie; jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0 – 50 stopni dla pozostałych budynków,
    - 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 w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) Obszar planu położony jest częściowo w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” zgodnie z rysunkami planu.

**7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługa obszaru planu przez istniejący i projektowany układ drogowy;
- 2) 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,
- 3) 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;
- 4) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 3-5 uchwały.

#### 8. 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 6 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 6 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,
- 5) 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.
- 6) 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,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystywanych do zaopatrzenia obszaru w dostawę energii.
- 7) 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;

- 8) 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;
- 9) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m, za wyjątkiem pkt 10.
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej - 25 m,
  - b) sieci i słupów elektroenergetycznych – 80 m.

**9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci.
- 2) W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m, w której znajduje się teren o symbolu 23MN, realizacja obiektów, możliwa jest pod warunkiem podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do lokalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach.

**10. 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:**

- 1) 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%.

**11. Na obszarze objętym planem nie występują:**

- 1) obszary i tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**12. 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÷52MN**, 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, 2MU**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) 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:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 **teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **1U** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – 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 – 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 **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem: **1RM** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

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



- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5;
  - a) maksymalny- 0,5
  - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolami: **1KDD÷7KDD**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).

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

§ 10. 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 – jezdnego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami: **1KDW÷7KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Psary.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Psary

**Jacenty Kubica**