

**Uchwała Nr XLIV/290/2006
Rady Miejskiej w Pszowie**

z dnia 19 września 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pszów – Pszowskie Doły”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Miasta Pszowa, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszowa przyjętego Uchwałą Nr XVII/126/99 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 listopada 1999 r.

**Rada Miejska w Pszowie
uchwała**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„PSZÓW – PSZOWSKIE DOŁY”**

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

- | | | |
|--------------|--|---------|
| - ROZDZIAŁ 1 | - USTALENIA OGÓLNE: | str. 1 |
| | - przedmiot regulacji przepisami planu, | |
| | - definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały, | |
| | - przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem. | |
| - ROZDZIAŁ 2 | - USTALENIA DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU: | str. 5 |
| | - przeznaczenie terenów, | |
| | - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, | |
| | - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. | |
| - ROZDZIAŁ 3 | - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW: | str. 10 |
| | - przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. | |
| - ROZDZIAŁ 4 | - USTALENIA KOŃCOWE | str. 12 |

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

- przedmiot regulacji przepisami planu,
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały,
- przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 1

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu jest obszar o powierzchni 607 ha położony w południowo-zachodniej części miasta, ograniczony zachodnią granicą miasta, ulicą Kolberga, ulicą Andersa, terenami kolejowymi, ulicami Bohaterów Westerplatte, Asnyka, Paderewskiego, Niedurnego oraz południową granicą miasta.
2. Plan reguluje przeznaczenie terenów dla użytkowań usługowych, mieszkaniowych, zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) ustalonych graficznie tras ścieżek rowerowych,
 - 6) ustalonych graficznie stref ochronnych od głównych sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) ustalonej graficznie strefie „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 8) ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym.
5. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

Ileokroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pszowie,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,
- 8) terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 11) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia oraz sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne,
- 12) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem,
- 13) strefie ochronnej lub strefie kontrolowanej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - a) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
- 14) obiektach i urządzeniach produkcyjnych i usługowej o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla

- których zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 15) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
 - 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,
 - 17) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
 - 18) strefie ochrony konserwatorskiej „B” – należy przez to rozumieć obszar na którym obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze obiektów zabytkowych,
 - 19) siedlisku gospodarstwa rolnego – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej 1 ha.

§ 3

Ustala się następujące przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem:

- 1) ochronę wartości przyrodniczych oraz środowiska przyrodniczego:
 - a) ochronę kompleksu Lasów Syryńskich oraz pojedynczych enklaw leśnych i zadrzewień, w szczególności towarzyszących ciekom wodnym i jarom,
 - b) wyłączenie z możliwości zabudowy dolin rzeki Syrynka i jej dopływów,
 - c) zakaz stosowania dla celów grzewczych paliw, które powodują emisję zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy ochrony powietrza,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem oczyszczalni ścieków,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie byłoby związane z przekroczeniem przepisów o ochronie przed hałasem ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów oświaty,
 - f) zakaz użytkowania terenu w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) ochronę wartości kulturowych i krajobrazu:
 - a) ustanowienie szczególnych wymagań dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w strefie ochrony zachowanych obiektów zabytkowych „B” o granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) ustanowienie strefy obserwacji archeologicznej „OW” na całym obszarze objętym planem,
 - c) ochronę konserwatorską obiektów o charakterze zabytkowym oznaczonych na rysunku planu,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) forma obiektów nawiązująca do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu: prosta, umiarowa bryła, w wypadku dachu spadzistego symetryczne kąty spadków połaci dachowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu zgodnie z przepisami § 4 ust. 3 pkt 1, 2, 4, 5,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków w granicy działki, jeżeli nie jest możliwe ze względu na jej wymiary zachowanie odległości określonych w przepisach szczególnych,
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obszarami przestrzeni publicznej są tereny przeznaczone w planie na:
 - zieleń parkową oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ; KDD; KDX**,
 - ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
 - ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu,
 - b) możliwość przejęcia terenów, o których mowa w § 3 pkt 4 lit. a na własność gminy Miasta Pszów zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:

- a) każda działka przeznaczona do zabudowy musi mieć dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi przechodzącej przez teren sąsiedni, również na zasadzie służebności drogowej,
 - b) wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełniać następujące warunki:
 - dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²; szerokość działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m², szerokość działki nie może być mniejsza niż 15,0 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi nie może być mniejszy niż 70⁰ i większy niż 110⁰.
- 6) zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji kołowej oraz parkingów i garaży:
- a) zachowanie istniejącego układu dróg dla funkcji publicznych dróg zbiorczych, dojazdowych i ciągów pieszojezdnych,
 - b) możliwość realizacji nowych dróg o symbolach **KDD** dla funkcji publicznych dróg dojazdowych, a o symbolach **KDX** dla funkcji publicznych ciągów pieszojezdnych,
 - c) możliwość obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez układ dróg wewnętrznych oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu
 - d) możliwość realizacji garaży dla samochodów osobowych na terenach mieszkaniowych pod warunkiem, że ich ilość nie będzie większa niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie w budynku zlokalizowanym na tej samej działce,
 - e) przy realizacji programu usługowego konieczność zapewnienia możliwości parkowania samochodów osobowych w granicach terenów inwestycji lub na terenach sąsiednich w ilościach co najmniej:
 - 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu,
 - 24 stanowiska na 100 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych,
 - 22 stanowiska na 100 miejsc siedzących w kinach
- 7) zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - dostawę wody z sieci Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów przez sieć magistralną i zbiorniki wody „Pszów” oraz dopuszcza się dostawę wody z sieci innych przedsiębiorców,
 - utrzymanie i możliwość modernizacji i remontów istniejącej sieci rozdzielczej $\phi 200 \div \phi 90$,
 - możliwość rozbudowy sieci rozdzielczej w układzie pierścieniowym w liniach rozgraniczających dróg,
 - możliwość budowy sieci końcowej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszojezdnych o charakterze sięgaczy,
 - utrzymanie istniejących komór redukcyjnych ciśnienia wody na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 KDZ** i **23 MN**,
 - możliwość realizacji dwustrefowego układu zaopatrzenia w wodę poprzez realizację nowych zbiorników wodociągowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ITW**,
 - b) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - ustala się rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych na miejską oczyszczalnię ścieków, a wód opadowych i roztopowych do cieków,
 - możliwość budowy miejskiej oczyszczalni ścieków na terenie o symbolu **1 ITO**, lub alternatywnie pompowni ścieków,
 - do czasu realizacji sieci, o której mowa powyżej dopuszcza się:
 - funkcjonowanie sieci ogólnospławnej pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy szczególne,
 - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię,
 - stosowanie lokalnego ich oczyszczania w granicach gruntu stanowiącego własność odprowadzającego jeśli pochodzą z wolnostojącego budynku mieszkalnego i spełniają warunki, o których mówią przepisy szczególne,
 - ustala się wyposażenie dróg i ulic w kanalizację deszczową,

- c) w zakresie elektroenergetyki:
- utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 20 kV wraz ze strefami ochronnymi przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 R; 3 RZ; 5 ZL; 2 R; 6 ZL; 8 ZL; 4 R; 3 KDX; 17 MN; 5 RZ; 2 KDZ; 6 RZ; 7 ZM; 9 ZM; 3 RM; 3 ZP; 7 R; 14 ZL; 15 ZM; 33 MN; 34 MN; 36 MW+38 MW; 11 KDX; 17 R; 12 RM; 9 ZM; 3 RM; 17 R; 41 MN; 44 MN; 14 R; 15 R; 17 ZL; 3 KDZ; 12 RZ; 9 ZL; 8 MN; 2 KDX; 1 ITW; 3 R; 4 RZ; 4 ZM; 1 ZD,**
 - dopuszcza się modernizację i przełożenie linii, o których mowa w pkt 1 pod warunkiem zachowania ich tranzytowego charakteru,
 - utrzymuje się zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami **3 RM; 6 RZ i 1 ZD** istniejące stacje transformatorowe i ustala możliwość ich modernizacji,
 - dla obsługi prognozowanego wzrostu zapotrzebowania projektuje się nową stację transformatorową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ITE,**
 - pokrycie wzrostu zapotrzebowania na energię w terenach objętych zasięgiem istniejących stacji ustala się poprzez wymianę transformatorów na jednostki o wyższej mocy,
 - konieczność przebudowy w terenach urbanizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych na sieć kablową.
- d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- utrzymuje się zaopatrzenie w ciepło zabudowy wielorodzinnej i obiektów usługowych dotychczas zaopatrywanych z sieci zdalaczynnej na kierunku ulic K. Miarki i Gen. Andersa
 - dopuszcza się przyłączenie nowych odbiorców do sieci zdalaczynnej,
 - indywidualne źródła ciepła winny być wyposażone w kotły spełniające aktualne wymogi ochrony środowiska.
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- utrzymuje się przebieg gazociągu wysokoprężnego relacji Radlin – Racibórz DN 300 PN 1,6 MPa przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 R; 5 ZL; 3 RZ; 4 ZL; 3 R; 2 ZM; 4 MN,**
 - utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej w terenie oznaczonym symbolem **1 ITG,**
 - projektuje się rozwój sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - przy projektowaniu sieci gazowej należy dążyć do układów zamkniętych pierścieni,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny objęte planem położone są w obszarze występowania udokumentowanych zasobów bilansowych złoża węgla kamiennego, eksploatowanych w latach 1978÷1991, w granicach oznaczonych na rysunku planu obszarów górniczych „Pszów” i „Rydułtowy I”,
- b) eksploatacja udokumentowanych zasobów bilansowych złóż węgla kamiennego w obszarach górniczych „Pszów” i „Rydułtowy I” prowadzona zgodnie z posiadaną przez przedsiębiorcę koncesją musi uwzględniać możliwość zabudowy terenów przeznaczonych w planie na cele budowlane, a na pozostałych terenach w granicach opracowania planu wpływy tej eksploatacji nie mogą przekraczać III kategorii szkód górniczych,
- c) informacje o wpływach eksploatacji zasobów, o których mowa w pkt a i wynikających stąd konieczności zabezpieczeń inwestor noworealizowanych obiektów winien uzyskać w organie nadzoru górniczego,
- d) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu wyłącza się z możliwości zabudowy.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA DLA ZBIORÓW
TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU:

- **przeznaczenie terenów,**
- **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,**
- **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 4

1. Ustala się następujące oznaczenia literowe przeznaczenia podstawowego zbiorów terenów:
 - 1) **1 MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 2) **1 MN+46 MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 3) **1 U+4 U** tereny usług komercyjnych
 - 4) **1 UP** teren usług publicznych
 - 5) **1 R+17 R** tereny rolnicze
 - 6) **1 RZ+12 RZ** tereny łąk i pastwisk
 - 7) **1 RM+12 RM** tereny zabudowy zagrodowej
 - 8) **1 ZL+18 ZL** tereny lasów i zalesień
 - 9) **1 ZP+8 ZP** tereny zieleni parkowej
 - 10) **1 ZD** teren ogrodów działkowych
 - 11) **1 ZM+17 ZM** tereny ogrodów przydomowych
 - 12) **1 WS** teren wód powierzchniowych
 - 13) **K** tereny komunikacji, w tym:
 - a) **1 KS+2 KS** tereny obsługi komunikacji
 - b) **1 KP** teren komunikacji pieszej
 - c) **1 KDX+12 KDX** tereny publicznych ciągów pieszojezdnych
 - d) **1 KDD+3 KDD** tereny publicznych dróg dojazdowych
 - e) **1 KDZ+3 KDZ** tereny publicznych dróg zbiorczych
 - f) **1 KDW** tereny dróg wewnętrznych
 - 14) **IT** tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **1 ITG** teren stacji redukcyjnych gazu
 - b) **1 ITO** teren oczyszczalni ścieków
 - c) **1 ITE** teren stacji transformatorowych
 - d) **1 ITW** teren zbiorników wodociągowych
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się następujące przeznaczenie uzupełniające oraz określa przeznaczenie zabronione:
 - 1) na terenie o symbolu **MW**:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - lokali usługowych i garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych,
 - obiektów usługowych wolnostojących,
 - zespołów garaży,
 - dróg dojazdowych i parkingów,
 - obiektów i urzędzeń małej architektury, sportu i rekreacji,
 - zieleni urządzonej
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - obiektów i urzędzeń produkcyjnych i hodowlanych,
 - magazynów i placów składowych,
 - usług rzemieślniczych uciążliwych dla otoczenia,
 - 2) na terenach o symbolu **MN**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - obiektów usługowych,
 - garaży w ilości maksimum 2 garaże na 1 mieszkanie
 - jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych
 - sadów i ogrodów
 - sieci infrastruktury technicznej
 - b) na terenie o symbolu **21 MN** dopuszcza się realizację stacji transformatorowej,
 - c) zakazuje się lokalizacji:
 - obiektów i urzędzeń produkcyjnych,
 - magazynów i placów składowych,
 - usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
 - 3) na terenach o symbolu **U**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - obiektów i urzędzeń usług publicznych
 - obiektów i urzędzeń sportu i rekreacji
 - mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu

- zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- b) zakazuje się lokalizacji:
- budynków mieszkalnych wielo- i jednorodzinnych,
 - obiektów i urządzeń produkcyjnych i hodowlanych,
 - placów składowych
- 4) na terenie o symbolu **UP**:
- a) dopuszcza się realizację:
- mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
 - dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- b) zakazuje się lokalizacji:
- budynków mieszkalnych wielo- i jednorodzinnych,
 - obiektów i urządzeń produkcyjnych i hodowlanych,
 - magazynów i placów składowych,
 - zespołów garaży,
 - usług rzemieślniczych,
 - obiektów handlowych,
- 5) na terenach o symbolu **R**:
- a) dopuszcza się realizację:
- sieci infrastruktury technicznej o ile brak możliwości ich wyznaczenia w nawiązaniu do układu drogowego,
- b) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, a na terenie o symbolu **7 R** istniejącej zabudowy stadniny koni,
- c) zakazuje się lokalizacji:
- wszelkich obiektów kubaturowych
- 6) na terenach o symbolach **RZ**:
- a) dopuszcza się realizację:
- stawów hodowlanych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
- c) na terenach o symbolach **6 RZ; 9 RZ; 11 RZ** dopuszcza się realizację kładek przez rzekę Syrynkę dla ruchu pieszego i rowerowego,
- d) na terenie o symbolu **10 RZ** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
- e) zakazuje się lokalizacji:
- wszelkich obiektów kubaturowych
- 7) na terenach o symbolach **RM**:
- a) dopuszcza się realizację:
- zabudowy zagrodowej jako siedliska gospodarstwa rolnego,
 - budynków gospodarczych,
 - garaży w ilości maksimum 2 garaże na 1 mieszkanie
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) na terenach o symbolach **10 RM** i **11 RM** w pierwszej linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej na działkach nie będących gruntami rolnymi lub nie wymagających zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,
- d) zakazuje się lokalizacji:
- zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 8) na terenach o symbolach **ZL**:
- a) dopuszcza się realizację:
- ścieżek rowerowych i spacerowych
 - urządzeń rekreacyjnych
 - obiektów i urządzeń małej architektury
 - obiektów związanych z gospodarką leśną.
- b) zakazuje się lokalizacji:
- budynków mieszkalnych i usługowych,

- obiektów produkcyjnych i hodowlanych,
- 9) na terenach o symbolach **ZP**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek rowerowych i spacerowych
 - stawów i oczek wodnych
 - urzędzeń rekreacyjnych i sportowych
 - obiektów i urzędzeń małej architektury
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
 - b) na terenach o symbolach **3 ZP+5 ZP** dopuszcza się możliwość utrzymania i modernizacji istniejącego szlaku kolejowego,
 - c) zakazuje się lokalizacji:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 10) na terenach o symbolu **ZD**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m²
 - urzędzeń rekreacyjnych
 - obiektów i urzędzeń małej architektury,
 - sieci infrastruktury technicznej.
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - budynków mieszkalnych
 - obiektów hodowlanych
- 11) na terenach o symbolach **ZM**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 20 m²
 - urzędzeń rekreacyjnych
 - obiektów i urzędzeń małej architektury
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - budynków mieszkalnych i usługowych,
 - obiektów produkcyjnych i hodowlanych
- 12) na terenie o symbolu **WS**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - kładek dla ruchu pieszego i rowerowego
 - b) zakazuje się przekształceń koryta rzeki Syrynka,
- 13) na terenach o symbolach **KS**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - obiektów usług komercyjnych,
 - zieleni izolacyjnej
 - b) na terenie o symbolu **2 KS** dopuszcza się realizację:
 - stacji obsługi samochodów,
 - stacji paliw płynnych i gazowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji:
 - zabudowy mieszkaniowej,
 - obiektów produkcyjnych i hodowlanych,
- 14) na terenie o symbolu **KP**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek rowerowych,
 - b) zakazuje się wprowadzenia ruchu samochodowego,
- 15) na terenach o symbolach **KDX**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek rowerowych,
 - sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalne przewężenia pasa drogowego wynikające z istniejącego zainwestowania terenu
- 16) na terenach o symbolach **KDD** i **KDZ**:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - zatok przystanków autobusowych
 - chodników
 - ścieżek rowerowych

- ciągów zieleni izolacyjnej
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym jakiegokolwiek zabudowy,
- 17) na terenie o symbolach **ITG; ITE; ITW; ITO**:
- a) dopuszcza się realizację:
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, placów i parkingów,
- b) zakazuje się lokalizacji:
- budynków mieszkalnych i usługowych,
 - obiektów produkcyjnych i hodowlanych,
3. Dla zbiorów terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) na terenach o symbolu **MW**:
- a) w wypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej,
- b) w wypadku realizacji zabudowy usługowej jako nieprzekraczalną dopuszcza się istniejącą linię zabudowy,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – utrzymanie dotychczasowej wysokości budynków z możliwością ich podwyższenia w przypadku realizacji poddaszy po przebudowie dachów płaskich na dwupołaciowe dachy spadziste,
- d) konieczność pozostawienia co najmniej 30 % powierzchni terenów jako biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią urządzoną,
- 2) na terenach o symbolu **MN**:
- a) w wypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 20 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej,
 - 8 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej i ciągu pieszojezdnego
- b) maksymalna wysokość zabudowy nowych budynków mieszkaniowych:
- dla domów z dachami płaskimi – 8 m,
 - dla domów z dachami spadzistymi – 11,5 m
 - dla domów istniejących po zmianie dachu na spadzisty – 12,5 m
- c) realizacja dachów spadzistych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych, w przedziale 30° - 45° ,
- d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,
- e) maksymalna wysokość zabudowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych:
- dla budynków z dachami płaskimi – 3,5 m
 - dla budynków z dachami spadzistymi – 5,0 m
 - dla budynków istniejących po zmianie dachu na spadzisty – 6,0 m
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50
- g) konieczność pozostawienia co najmniej 30 % powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) na terenie o symbolu **UP**:
- a) konieczność zachowania obiektów bez zmian ich wysokości i formy architektonicznej, z wyłączeniem obiektu sali gimnastycznej,
- b) zachowanie dotychczasowej intensywności zabudowy,
- 4) na terenach o symbolach **U**:
- a) w wypadku realizacji zabudowy usługowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 15 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej,
 - 6 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej i ciągu pieszojezdnego,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla obiektów z dachami płaskimi – 10,0 m,
 - dla obiektów z dachami spadzistymi – 12,0 m,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
- d) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- e) konieczność pozostawienia min. 10 % powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy jako powierzchni biologicznie czynnej,
- f) jednoczesna realizacja obiektów usługowych i małej architektury oraz miejsc parkingowych w ilości określonej w § 3 ust. 1 pkt 4 lit. d

- 5) na terenach o symbolach **RM**:
- a) w wypadku realizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 20 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej,
 - 8 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej i ciągu pieszojezdnego
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - dla obiektów z dachami płaskimi – 10,0 m
 - dla obiektów z dachami spadzistymi – 12,0 m
 - dla budynków istniejących po zmianie dachu na spadzisty – 12,5 m
 - c) w wypadku realizacji dachów spadzistych:
 - symetryczne kąty spadków połaci dachowych w przedziale 30° - 45° ,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomu ich połaci w kalenicy,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nowych budynków gospodarczych – 5,0 m
- 6) na terenach o symbolach **KD**:
z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu minimalne szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszojezdnymi oznaczonych symbolami:
- a) **1 KDZ** – 25,0 m
 - b) **2 KDZ** i **3 KDZ** – 20,0 m
 - c) **KDD** – 10,0 m
 - d) **KDX** – 6,0 m
 - e) **KDW** – 6,0 m
4. Ustala się następujące przepisy dotyczące tras rowerowych oznaczonych na rysunku planu:
- 1) minimalna szerokość ścieżek rowerowych:
 - a) jednokierunkowych – 1,5 m
 - b) dwukierunkowych 2,0 m
 - 2) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami **KDZ** jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.
5. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) na terenach przewidywanych w planie do zabudowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem:
 - a) możliwość dotychczasowego użytkowania terenów,
 - b) możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego użytkowania terenów,
 - c) możliwość realizacji infrastruktury technicznej, dróg i chodników wyprzedzającej budowę obiektów,
 - 2) na terenach nie przewidywanych w planie do zabudowy ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW:

- przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5

1. Ustala się strefę ochrony zachowanych obiektów zabytkowych „B” o granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 do objęcia gminną ewidencją zabytków to:
 - 1) budynek szkoły podstawowej przy ul. Karola Miarki 2, zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UP**,
 - 2) 8 budynków mieszkalnych przy ul. Kopalnianej 33÷41, 43÷51, 53÷61, 63÷71, 73÷81, 83÷91, 93÷101, 103÷111 (w dawnej kolonii patronackiej kopalni „Anna” przeznaczone dla robotników) zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MN**,
 - 3) 3 budynki mieszkalne przy ul. Karola Miarki 18, 20, 22÷24 (w dawnej kolonii patronackiej kopalni „Anna” przeznaczone dla urzędników), zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW**,

- 4) budynek przy ul. Władysława Andersa 19 (w dawnej kolonii patronackiej kopalni „Anna” przeznaczony dla samotnych górników).
3. Celem ochrony jest zachowanie historycznych obiektów wraz z układem urbanistycznym.
4. W strefie obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zachowanie układu urbanistycznego,
 - 2) utrzymanie w dobrym stanie technicznym obiektów, o których mowa w ust. 1 z dopuszczeniem modernizacji technicznej i funkcjonalnej w zakresie dostosowania ich do współczesnych standardów i obowiązujących przepisów szczególnych,
 - 3) zakaz rozbudowy, nadbudowy, zmiany elewacji oraz spadku i formy dachu,
 - 4) w przypadku koniecznych przekształceń zabudowy możliwość przebudowy lub rozbiórki po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 5) zakaz wprowadzenia obiektów i urządzeń konkurujących skalą i formą z zabudową objętą ochroną konserwatorską,
 - 6) zakaz umieszczania w sąsiedztwie lub na obiektach wymienionych w ust. 2 urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych o prowadzonej wewnątrz działalności,
 - 7) przekształcenia położonej w granicach strefy „B” zabudowy osiedlowej zrealizowanej w latach 80-tych XX wieku na warunkach ustalonych dla terenów o symbolu **MW** w § 4 ust. 3 pkt 1,
 - 8) w wypadku realizacji nowej zabudowy konieczność dostosowania do gabarytów, formy i spadku dachu oraz wystroju elewacji zabudowy objętej ochroną konserwatorską,
5. Ustala się wykaz obiektów położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej z możliwością objęcia ich gminną ewidencją zabytków po przeprowadzeniu szczegółowej oceny ich stanu technicznego i możliwości zachowania substancji:
 - 1) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 6,
 - 2) budynek usługowy (dawna gospoda) przy ul. Karola Miarki 37,
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 39,
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 68,
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 70,
 - 6) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Karola Miarki 78,
 - 7) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 79,
 - 8) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 81,
 - 9) budynek usługowy przy ul. Karola Miarki 83,
 - 10) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 88,
 - 11) budynek niezamieszkały przy ul. Karola Miarki 100,
 - 12) stodoła przy ul. Karola Miarki 114b,
 - 13) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 121,
 - 14) budynek niezamieszkały przy ul. Karola Miarki 122,
 - 15) budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Karola Miarki 129,
 - 16) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 139,
 - 17) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 142,
 - 18) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Karola Miarki 158,
 - 19) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 164,
 - 20) budynek mieszkalny przy ul. Karola Miarki 200 B,
 - 21) budynek mieszkalny i stodoła przy ul. Staffa 1,
 - 22) budynek mieszkalny przy ul. Staffa 21,
 - 23) budynek mieszkalny przy ul. Staffa 43,
 - 24) budynek niezamieszkały przy ul. Staffa 104,
 - 25) budynek niezamieszkały przy ul. Rodakowskiego 15,
 - 26) budynek mieszkalny przy ul. Paderewskiego 18a,
 - 27) budynek mieszkalny i stodoła przy ul. Paderewskiego 28,
 - 28) budynek mieszkalny i stodoła przy ul. Paderewskiego 52,
 - 29) krzyż przydrożny przy ul. Karola Miarki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 ZL**,
 - 30) krzyż przydrożny nad rzeką Syrynką na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 ZP**,
 - 31) krzyż przydrożny przy ul. Karola Miarki 60,
 - 32) krzyż przydrożny przy ul. Bohaterów Westerplatte na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 R**,
 - 33) krzyż przydrożny przy ul. Paderewskiego 72,

- 34) krzyż przydrożny przy ul. Kolberga 3a,
 - 35) krzyż przydrożny przy ul. Kolberga 21,
 - 36) krzyż przydrożny przy ul. Władysława Andersa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW**.
6. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wymienionych w ust. 5 poprzez:
- 1) zachowanie obiektów wymienionych w ust. 5 pkt 1÷26 z dopuszczeniem modernizacji technicznej i funkcjonalnej w zakresie dostosowania ich do współczesnych standardów i obowiązujących przepisów szczególnych, oraz z dopuszczeniem możliwości rozbiórki obiektów w przypadkach występowania stanu technicznego, który zagraża bezpieczeństwu ludzi oraz nieopłacalności ekonomicznej ich modernizacji,
 - 2) zachowanie zabytkowych krzyży wymienionych w ust. 5 pkt 27÷33 z zakazem realizacji w bezpośrednim otoczeniu obiektów i urządzeń ograniczających ich ekspozycję,
 - 3) w przypadku koniecznych przekształceń zabudowy możliwość przebudowy lub rozbiórki po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. W archeologicznej strefie „OW” badań archeologicznych i nadzoru archeologicznego ustalonej dla całego obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nakazuje się ochronę nieruchomości zabytków archeologicznych,
 - 2) nieruchomości zabytki archeologiczne należy uwzględniać przy zabudowie i zagospodarowania terenów.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Na terenach o symbolu **8 MN** oraz na części terenów o symbolach **9 MN; 26 MN; 28 MN; 44 MN; 46 MN** i **2 U** oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się 30% stawkę wzrostu wartości nieruchomości.
2. W związku z ust. 1 Burmistrz Miasta będzie pobierał opłaty, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Pszów i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pszów.

§ 9

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