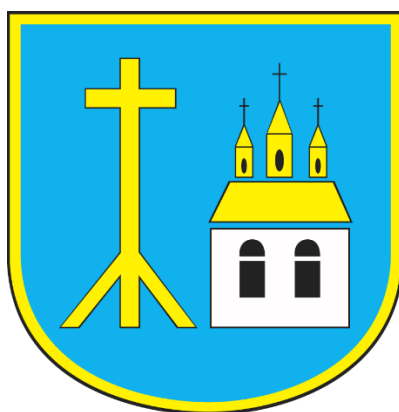


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA PSZÓW



CZERWIEC, 2026 R.

SPIS TREŚCI:

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO	3
II. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	4
III. CHARAKTERYSTYKA GMINY	5
IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANIACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	7
V. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	13
VI. BILANS CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH W ODNIESIENIU DO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	21
VII. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	23

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem sporządzenia planu ogólnego Miasta Pszów, stanowiącego podstawowy dokument planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, jest określenie zasad zagospodarowania przestrzeni, mających kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju miasta, poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska. Plan ogólny służy ochronie terenów zielonych, wód powierzchniowych i podziemnych, zasobów naturalnych oraz obszarów cennych przyrodniczo, a także racjonalnemu kształtowaniu struktury przestrzennej miasta, z poszanowaniem istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społeczno-gospodarczych.

Plan ogólny określa kierunki rozwoju poszczególnych obszarów Miasta Pszów, w tym stref mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych, rekreacyjnych oraz terenów o funkcjach uzupełniających. Zapewnienie ładu przestrzennego ma na celu ograniczenie zjawiska chaotycznej zabudowy oraz ochronę walorów estetycznych i funkcjonalnych przestrzeni miejskiej. Dokument uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w szczególności realizacji i modernizacji układu drogowego, sieci kanalizacyjnych, wodociągowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. W procesie sporządzania planu ogólnego mieszkańcy Miasta Pszów mają możliwość udziału w kształtowaniu swojego otoczenia oraz zachowania określonych standardów jakości życia.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne uwzględniają dotychczasową politykę przestrzenną Miasta Pszów, cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające ze Strategii Rozwoju Miasta Pszów oraz ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w toku sporządzania planu ogólnego przeanalizowano i uwzględniono – stosownie do potrzeb – uwarunkowania wynikające z występowania na terenie Miasta Pszów m.in.: form ochrony przyrody oraz ich otulin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych i pasów technicznych, gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, terenów i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, terenów cichych w aglomeracji i poza nią, gruntów rolnych klas I–III oraz gruntów leśnych, a także zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Uwzględniono również obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, dobra kultury współczesnej, pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi, tereny zamknięte i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania oraz obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu ogólnego sporządzono uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta Pszów. Część graficzna uzasadnienia stanowi graficzną prezentację danych dotyczących uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz związanych z infrastrukturą techniczną, które zostały uwzględnione w procesie kształtowania zagospodarowania przestrzennego, wskazując jednocześnie, w jaki sposób uwarunkowania te wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.

II. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pszów – centrum” (uchwała Rady Miejskiej w Pszowie nr XXXVIII/256/2006 z dnia 17.02.2006 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pszów – Wschód” (uchwała Rady Miejskiej w Pszowie nr XXXVIII/255/2006 z dnia 17.02.2006 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pszów – Pszowskie Doły” (uchwała Rady Miejskiej w Pszowie nr XLIV/290/2006 z dnia 19.09.2006 r.)
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pszów - centrum" (uchwała Rady Miejskiej w Pszowie nr XII/62/2011 z dnia XII/62/2011 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Pszów (uchwała Rady Miejskiej w Pszowie nr XII/117/2020 z dnia 29.01.2020r.)
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pszów przyjęte uchwałą Radu Miejskiej w Pszowie nr XXXIII/283/2009 r. z dnia 22 grudnia 2009 r.
- Zarządzenie zastępcze Nr IFIII.4131.2.1.2023 wojewody Śląskiego z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża metanu występującego w złożu węgla kamiennego „Anna” do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszów
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Pszów określającą cele i kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego miasta;
- Gminna Ewidencję Zabytków Miasta Pszów, prowadzoną przez Burmistrza Miasta Pszów, obejmującą obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- Mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wykorzystywane do identyfikacji obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- Granice form ochrony przyrody, w tym obszarów chronionych oraz ich otulin, dostępne na stronach Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska;

- Granice osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, pochodzące z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO);
- Granice terenów i obszarów górniczych oraz granice udokumentowanych złóż kopalin, pozyskane z bazy danych MIDAS, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z górniczego charakteru regionu;
- Dane statystyczne Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (www.bdl.stat.gov.pl), obejmujące informacje demograficzne, społeczne, gospodarcze i przestrzenne dotyczące Miasta Pszów;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, przyjęty uchwałą nr V/26/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r., określający uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego regionu;
- Audyt krajobrazowy Województwa Śląskiego, przyjęty uchwałą nr VII/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. Sejmiku Województwa Śląskiego, stanowiące podstawę identyfikacji krajobrazów priorytetowych oraz zasad ich ochrony.

III. CHARAKTERYSTYKA GMINY

1. Położenie, powierzchnia, ludność

Miasto Pszów położone jest w południowo-zachodniej części województwa śląskiego, w powiecie wodzisławskim, i stanowi jedno z miast subregionu zachodniego województwa śląskiego. Powierzchnia miasta wynosi ok. 2046 ha, a liczba mieszkańców kształtuje się na poziomie ok. 13 tys. osób, co przekłada się na stosunkowo wysoką gęstość zaludnienia, typową dla zurbanizowanych obszarów subregionu.

Pszów graniczy:

- od zachodu – z gminą Lubomia,
- od północnego zachodu – z gminą Kornowac,
- od północnego wschodu – z miastem Rydułtowy,
- od wschodu – z miastem Radlin,
- od południa – z miastem Wodzisław Śląski.

W strukturze przestrzennej miasta, pomimo braku formalnego podziału administracyjnego na dzielnice, wyróżnia się trzy zasadnicze części: Pszów, Pszowskie Doły oraz Krzyżkowice, a także szereg obszarów o utrwalonych nazwach zwyczajowych, takich jak Kalwaria, Stara Maszyna, Kozłovina czy Wrzosa. Na terenie miasta zlokalizowane są również osiedla zabudowy wielorodzinnej: Osiedle Józefa Tytki, Osiedle Grunwaldzkie, Osiedle Tadeusza Kościuszki oraz Osiedle Alojzego Biernackiego.

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną J. Kondrackiego, obszar miasta położony jest w prowincji Wyżyny Polskie, podprowincji Wyżyna Śląsko-Krakowska, makroregionie Wyżyna Śląska, w granicach mezoregionu Płaskowyż Rybnicki.

Miasto posiada powiązania komunikacyjne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Przez jego obszar przebiega droga wojewódzka nr 933, łącząca Pszów z Wodzisławiem Śląskim, Rybnikiem i Raciborzem,

a układ transportowy uzupełnia sieć dróg powiatowych i gminnych. Transport zbiorowy realizowany jest poprzez sieć autobusową obsługiwaną przez kilku przewoźników regionalnych, natomiast połączenia kolejowe dostępne są w sąsiednich ośrodkach miejskich. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego są ścieżki rowerowe o charakterze lokalnym i rekreacyjnym.

Położenie miasta w strukturze subregionu zachodniego, w bezpośrednim sąsiedztwie Rybnika, Wodzisławia Śląskiego i Raciborza, determinuje jego funkcję jako ośrodka mieszkaniowo-usługowego o powiązaniach funkcjonalnych z większymi centrami miejskimi, przy jednoczesnym zachowaniu wyraźnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych.

Gminę wg danych Banku Danych Lokalnych, charakteryzują następujące dane (stan na 2024 r.):

Gmina zajmuje powierzchnię 20,00 km² i jest zamieszkiwana przez 12 892 osoby. Przekłada się to na wysoką gęstość zaludnienia, wynoszącą 630,1 osoby na km², co wskazuje na intensywne użytkowanie przestrzeni oraz znaczną koncentrację ludności.

Strukturę demograficzną gminy tworzą przede wszystkim osoby w wieku produkcyjnym, których liczba wynosi 7 960. Ludność w wieku przedprodukcyjnym liczy 1 799 osób, natomiast populacja w wieku poprodukcyjnym obejmuje 3 133 osoby, co świadczy o istotnym udziale osób starszych w strukturze mieszkańców.

Na lokalnym rynku pracy zarejestrowanych jest 177 osób bezrobotnych, przy jednoczesnej liczbie 4 643 osób pracujących w gospodarce narodowej. Dane te wskazują na relatywnie aktywną zawodowo społeczność, choć nadal widoczna jest potrzeba działań wspierających zatrudnienie i aktywizację zawodową.

W zakresie budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach obserwowana była umiarkowana aktywność inwestycyjna. W 2024 roku oddano do użytkowania 13 mieszkań, w 2023 roku – 9 mieszkań, w 2022 roku – 13 mieszkań, natomiast w 2021 roku – 16 mieszkań.

Istotnym elementem struktury przestrzennej gminy są także tereny leśne, których łączna powierzchnia wynosi 249,41 ha, co stanowi ważny zasób przyrodniczy oraz potencjał rekreacyjny i ekologiczny.

2. Stan zabudowy, struktura funkcjonalno-przestrzenna

Miasto Pszów charakteryzuje się układem miejskim o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ukształtowanej w wyniku wielowiekowego rozwoju osadnictwa oraz intensywnej działalności górniczej prowadzonej na tym obszarze od XIX wieku. Historyczne uwarunkowania, w szczególności rozwój górnictwa węgla kamiennego, miały istotny wpływ na rozmieszczenie zabudowy, układ komunikacyjny oraz funkcjonalny podział przestrzeni miasta.

Dominującą formą zagospodarowania jest zabudowa mieszkaniowa, obejmująca zarówno zabudowę jednorodzinną, jak i wielorodzinną. Zabudowa jednorodzinna występuje w znacznej części miasta i ma charakter zwarty lub półzwarty, koncentrując się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz w obrębie dawnych struktur osadniczych, w szczególności w rejonach Krzyżkowic, Pszowskich

Dołów oraz peryferyjnych części miasta. Zabudowa wielorodzinna skupiona jest przede wszystkim w formie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych, takich jak Osiedle Józefa Tytki, Osiedle Grunwaldzkie, Osiedle Tadeusza Kościuszki oraz Osiedle Alojzego Biernackiego, stanowiących ważne elementy struktury przestrzennej miasta.

Układ funkcjonalny Pszowa ma charakter wielofunkcyjny. Poza funkcją mieszkaniową istotną rolę odgrywają funkcje usługowe, administracyjne, oświatowe, kulturowe oraz handlowe, które koncentrują się głównie w centralnej części miasta, pełniąc rolę lokalnego centrum usługowego. W tej strefie zlokalizowane są najważniejsze obiekty użyteczności publicznej, instytucje administracyjne, placówki oświaty, kultury i zdrowia, a także inne obiekty o wysokich wartościach historycznych i krajobrazowych.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta istotne miejsce zajmują również tereny związane z dawną i obecną działalnością górniczą, w tym tereny przemysłowe, zwałowiska oraz obszary infrastruktury górniczej. Część z tych terenów została poddana rekultywacji lub znajduje się w trakcie przekształceń, stanowiąc potencjalne rezerwy rozwojowe miasta, w szczególności dla nowych funkcji usługowych, rekreacyjnych lub zieleni urządzonej.

Znaczącą rolę w strukturze przestrzennej Pszowa odgrywają tereny zieleni oraz obszary otwarte, w tym lasy, zadrzewienia oraz tereny rolnicze. Obszary te pełnią ważne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne, a także wpływają na kształtowanie lokalnych korytarzy ekologicznych. Szczególną rolę odgrywają doliny cieków wodnych, które wyznaczają naturalne osie przestrzenne i stanowią istotne ograniczenie dla intensywnej zabudowy.

Układ komunikacyjny miasta opiera się na sieci dróg lokalnych i ponadlokalnych, z osią północ-południe wyznaczaną przez drogę wojewódzką DW 933, wokół której koncentruje się znaczna część zabudowy oraz funkcji usługowych. Układ ten w dużej mierze odzwierciedla historyczne kierunki rozwoju przestrzennego miasta i pozostaje czytelny w obecnej strukturze urbanistycznej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Pszów ma charakter zróżnicowany i mozaikowy, łącząc elementy zwartej zabudowy miejskiej, osiedli wielorodzinnych, rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, terenów przemysłowych oraz rozległych obszarów zieleni i gruntów rolnych. W Planie Ogólnym Miasta Pszów układ ten został uwzględniony poprzez dążenie do porządkowania struktury przestrzennej, ograniczania niekontrolowanego rozpraszania zabudowy oraz wzmacniania funkcji centralnych i usługowych, przy jednoczesnej ochronie terenów przyrodniczych, krajobrazowych i rolnych.

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANIACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Miasto Pszów posiada pełne pokrycie powierzchni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Strefy planistyczne zostały wyznaczone przede wszystkim w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Pszów.

Strefy wyznaczone w planie ogólnym miasta oraz szczegółowe uzasadnienie ich wyznaczenia przedstawiono poniżej.

L.P.	Nazwa strefy	Symbol strefy	Przyczyny wyznaczenia
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych w tym przekształcenie z przeznaczenia MU lub U z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych w tym przekształcenie z przeznaczenia MU lub U z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
4.	Strefa usługowa	SU	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych Rozszerzona o tereny wskazane przez Urząd Miasta Pszów lub tereny objęte wnioskami.
5.	Strefa gospodarcza	SP	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych, rozszerzona o tereny wskazane przez Urząd Miasta Pszów.
6.	Strefa infrastrukturalna	SI	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
7.	Strefa zieleni i rekreacji	SN	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
8.	Strefa cmentarzy	SC	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
9.	Strefa otwarta	SO	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
10.	Strefa komunikacyjna	SK	Wyznaczona na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

M ₀	Liczba mieszkańców – 2024 r.	12 976
	Liczba mieszkańców – 2044 r.	11590
	Wskaźnik powiększenia wg rozporządzenia	5%
M ₂₀	Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5%	12 170
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2024r. [m ²]	376 086
P ₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi	29,2
P ₋₁₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w	25,3

	gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane 2014 r. [m ²]	
P ₋₂₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane 2004 r. [m ²]	25,2

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w licznie mieszkańców [ZAP]:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P₀), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P₀).

(...)8. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3 \times 29,2 - 2 \times 25,3$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 29,2 - 25,2$$

$$ZAP = 12\,170 - (376\,086/37) = 2006$$

zgodnie z par §3 ust 8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w licznie mieszkańców [ZAP]:

$$ZAP = 12\,170 - (376\,086/40) = 2\,768$$

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę powiększoną do 130 %:

$$130\% \text{ ZAP} = 3\,598$$

OBLICZENIE CHŁONNOŚCI DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W LICZBIE MIESZKAŃCÓW

Chłonność terenów zabudowanych jest rezultatem racjonalnego kształtowania zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej, pełnionych funkcji społecznych oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Jej określenie powinno opierać się na danych przestrzennych, analizach infrastrukturalnych oraz rozpoznanych potrzebach społecznych gminy.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m²] w mieście – 82,5

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie – (31.12.2023 r.) – 2,86

Powierzchnia terenów niezagospodarowanych w podziale na funkcje w obowiązującym planie miejscowym:

-mieszkaniowej jednorodzinnej MN (udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach w obowiązującym mpzp – 0,9) – 181,7659 ha,

-mieszkaniowej zagrodowej MNZ (udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach w obowiązującym mpzp – 0,3) – 14,6750 ha,

-mieszkaniowo – usługowej MNU (udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach w obowiązującym mpzp – 0,5) -20,3632 ha,

Łącznie – 196,3501 ha

Dla poszczególnych terenów odrzucono wąskie działki niezdolne do zabudowy oraz działki o powierzchni poniżej 300 m²

Liczba działek, którą można wydzielić na 196,3501 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma powierzchnię 900,0 m²:

$(196,3501 \text{ ha} \times 10\,000) / 900,0 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) = 2 182 działek

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane 1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 82,5 m²):

$2\,182 \text{ działek} \times 82,5 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = 180 015 m²

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 196,3501 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 29,2 m²:

$180\,015 \text{ m}^2 / 29,2 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) = 6 165 mieszkańców

Chłonność terenów niezabudowanych, w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNZ, MNU) wyznaczonych w planie miejscowym – 6 164 mieszkańców

Powierzchnia terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązującym planie miejscowym:

MW – 10,7051 ha

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW udział tej zabudowy w terenach w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjęto 0,8 czyli – $10,7051 \times 0,8 = 8,5641$

Następnie pomniejszono o wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 oraz zmniejszono o 30% na zagospodarowanie terenu wokół (wskaźnik 0,7).

Na tej podstawie obliczono powierzchnię dla terenów możliwych do zainwestowania – 47 959 m²

Uzyskaną powierzchnię użytkową podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na 1 mieszkańca, która wynosi 29,2

$47\,959 / 29,2 = 1642$

Chłonność terenów niezagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi 1642 mieszkańców

Łączna chłonność terenów niezabudowanych – $6\,164 + 1\,642 = 7\,806$

Procent chłonności terenów w stosunku do zapotrzebowania:

$$\frac{7806}{3\,598} \times 100\% = 216,9\%$$

Zgodnie z § 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostało określone przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych.

Podstawę do włączenia wybranych terenów do strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną lub jednorodziną stanowił wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy OUZ.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji gdy na obszarach wskazanych w ust. 1 łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyłącznie na tych obszarach, jednocześnie odstępując od ich wyznaczania na pozostałym obszarze gminy.

Jednocześnie w § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wskazano, że dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynikające ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

WYZNACZENIE OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY OUZ

Pomimo pełnego pokrycia planistycznego obszaru Miasta Pszów wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 poz. 729).

W związku z tym, że wskaźniki zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów przekroczyły dopuszczalne 130 % w związku z czym zastosowano poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla wyznaczenia nowych obszarów strefy planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej.

11 uwag uwzględniono poszerzając strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną celem umożliwienia realizacji zabudowy budynkiem mieszkalnym i racjonalnego wykorzystania gruntu w graniach uzupełnienia obszaru zabudowy.

Wprowadzono 47 zmian przeznaczenia pojedynczych terenów, w większości wynikających z potrzeb mieszkańców, polegających na poszerzeniu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, w celu umożliwienia realizacji budynków mieszkalnych. W tym celu wykorzystano możliwość poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co pozwoliło na wyznaczenie nowych obszarów stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Działania te uznano za uzasadnione ze względu na szczególne potrzeby w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone obszary bezpośrednio przylegają do istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, stanowiąc ich naturalne uzupełnienie i kontynuację obecnej struktury przestrzennej miasta. Rozwiązanie to umożliwia stopniowe dogęszczanie zabudowy w miejscach już częściowo zagospodarowanych oraz sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Władze miasta podjęły decyzję o likwidacji terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni 10,7 ha. Jednocześnie, w miejscu dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni 4,3 ha.

W wyniku przyjętych zmian powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uległa zmniejszeniu o 4,3 ha, natomiast łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zmniejszyła się o 6,4 ha.

W związku z tym, że część terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posiadała przeznaczenie usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej albo przeznaczenie usługowo-mieszkaniowe, a tereny te zlokalizowane były w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, przyporządkowano je – w zależności od dominującej formy zagospodarowania – odpowiednio do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

V. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym Miasta Pszów obligatoryjnie określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Art. 13e ust. 2 wskazuje, że gminne standardy urbanistyczne obejmują wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, którego poziom został ustalony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych

w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, również stanowi element gminnych standardów urbanistycznych.

Dla terenów, których funkcje są przeniesieniem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wartości obejmujące maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy stanowią przeniesienie tych ustaleń. W przypadku

minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto wartości odpowiadające poziomom wyższym lub niższym niż wskazane w ww. rozporządzeniu, wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 2 ust. 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

W odniesieniu do nowo wyznaczonych terenów wskaźniki zagospodarowania określone w planie ogólnym Miasta Pszów zostały ustalone w sposób analogiczny do parametrów obowiązujących w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych miasta. Ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość wynikającą z wymogów technologicznych i przepisów odrębnych.

Miasto Pszów posiada pełne pokrycie obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Standardy urbanistyczne w strefach planistycznych zostały w przeważającej mierze określone na podstawie wskaźników i parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodatkową przesłanką ich ustalenia były wnioski składane do planu ogólnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Standardy urbanistyczne wyznaczone w planie ogólnym Miasta Pszów oraz szczegółowe przyczyny ich ustalenia przedstawiono w tabeli poniżej.

Strefę **SW – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** wyznaczono dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz terenów usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, w celu uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono możliwość realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód. Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
19SW, 20SW, 21SW,	0,8	16	50	30
12SW	1,7	16	75	10
15SW, 27SW	0,8	16	60	30

23SW	0,8	16	70	10
10SW, 16SW, 18SW, 22SW, 24SW, 25SW, 26SW	0,8	16	70	30

Strefę **SJ – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** wyznaczono dla działek o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym oraz o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej. W ramach profilu podstawowego przewidziano lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym dopuszczono realizację terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód. Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów położonych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SJ,3SJ, 4SJ, 6SJ, 7SJ, 16SJ, 17SJ, 18SJ, 20SJ, 21SJ, 22SJ, 23SJ, 30SJ, 32SJ,33SJ, 35SJ, 36SJ, 38SJ, 39SJ, 44SJ, 48SJ, 49SJ, 50SJ, 53SJ, 54SJ,56SJ,57SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 68SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 72SJ, 74SJ, 77SJ, 78SJ, 79SJ, 80SJ, 84SJ, 85SJ, 89SJ, 92 SJ, 93SJ, 94SJ, 96SJ, 104SJ, 105SJ, 108SJ, 109SJ, 110SJ, 111SJ, 117SJ, 133SJ,120SJ,121SJ,122SJ, 123SJ, 124 SJ, 125SJ, 127SJ, 129SJ, 130SJ, 131SJ, 135SJ, 136SJ,	0,5	12	50	40
11SJ	0,5	12	60	40

41SJ,	0,8	15	70	30
103SJ	0,5	15	70	30
106SJ,	0,5	12	60	30
107SJ	0,5	12	50	40
46SJ, 115SJ	0,5	12	50	30
126SJ, 134SJ	0,6	12	60	30
116SJ	0,6	12	60	40

Strefę **SZ – wielofunkcyjną z zabudową zagrodową** wyznaczono w obszarach istniejącej zabudowy zagrodowej, której przeznaczenie zostało określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów zabudowy zagrodowej, terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, terenów akwakultury i obsługi rybactwa, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód. Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów położonych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
23SZ-40SZ	0,5	12	50	30

Strefę **SU – usługową** wyznaczono dla działek zabudowanych obiektami usługowymi oraz dla działek niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod funkcję usługową. Dodatkowo do strefy włączono wybrane obszary w celu poszerzenia istniejących terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji usługowych.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym, dla wybranych terenów, dopuszczono możliwość realizacji terenów elektrowni słonecznych, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód. Zasady realizacji

poszczególnych rodzajów przeznaczeń, w tym lokalizacji elektrowni słonecznych, zostaną szczegółowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na podstawie uchwalonego planu ogólnego.

Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów położonych w strefie usługowej ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
59 SU	0,5	12	60	30
2SU	0,8	15	80	10
11SU, 52SU	0,6	30	60	30
45SU, 46SU,	0,7	15	60	40
35SU	0,7	12	60	30
8SU, 56SU, 57SU	0,7	15	60	20
5SU, 16SU, 17SU	0,7	30	60	30
6SU, 7SU, 10SU, 14SU, 15SU, 27SU, 28SU, 31SU, 36SU, 38SU, 39SU, 40SU, 41SU, 48SU, 49SU, 50SU, 53SU, 54SU	0,8	15	70	20
3SU, 19SU, 20SU, 21SU, 24SU, 25SU, 26SU, 30SU, 33SU, 34SU, 37SU, 55SU, 58SU	0,8	15	70	30
51	0,6	12	60	40

Strefę **SP – gospodarczą** wyznaczono dla terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Miasta Pszów jako tereny produkcji, baz, składów i magazynów. Ponadto wyznaczono nowe obszary w ramach tej strefy w sąsiedztwie już istniejących terenów zainwestowanych lub przeznaczonych pod zainwestowanie gospodarcze.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym, dla wybranych terenów, dopuszczono możliwość realizacji terenów usług, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód.

Tereny strefy SP graniczące z terenami strefy SJ powinny być oddzielone pasem zieleni izolacyjnej, który – w miarę możliwości – powinien zostać określony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów położonych w strefie gospodarczej ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
12SP	0,8	20	80	20
10SP, 14SP	0,7	20	70	30
3SP	0,8	20	80	5
6SP, 7SP, 8SP	0,8	15	80	20
5SP	0,8	12	80	20
9SP	0,8	15	80	10

Strefę **SN – zieleni i rekreacji** wyznaczono na terenie Miasta Pszów w celu zachowania i kształtowania przestrzeni pełniących funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe oraz przyrodnicze.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów zieleni urządzonej, terenów plaż, terenów wód, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym planu ogólnego, dla wybranych terenów, dopuszczono realizację: terenów usług sportu i rekreacji, terenów usług kultury i rozrywki, terenów usług handlu detalicznego, terenów usług gastronomii, terenów usług turystyki, terenów usług nauki, terenów usług edukacji, terenów usług zdrowia i pomocy społecznej, a także terenów zieleni naturalnej oraz terenów lasów.

W ramach strefy zieleni i rekreacji, dla wybranych terenów ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni
-----------------------	--	------------------------------	--	------------------------------

				biologicznie czynnej
1SN-5SN, 7SN, 9SN, 11SN, 12SN, 13SN, 17SN, 20SN, 21SN, 24SN, 23SN, 26SN	0,3	9	30	50
14SN, 15SN, 18SN	0,4	12	10	70

Strefę SR – produkcji rolniczej wyznaczono dla terenów rolnych, dla których w profilu podstawowym dopuszcza się lokalizację terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, terenów akwakultury i obsługi rybactwa, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego przewidziano tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów oraz tereny wód.

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
5SR	0,5	12	50	40

Strefę SO – otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, obszarów zieleni niskiej zlokalizowanych w dolinach rzek i potoków, terenów zalesień i zadrzewień oraz śródlądowych wód powierzchniowych.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej, terenów wód, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono lokalizację terenów zieleni urządzonej, a dla wybranych dwóch terenów – możliwość realizacji terenów elektrowni słonecznych.

Strefę **SC** – **cmentarzy** wyznaczono w granicach terenów istniejących cmentarzy oraz terenów przeznaczonych pod funkcję cmentarną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach profilu dodatkowego strefy planistycznej dopuszczono lokalizację terenów usług kultu religijnego, terenów usług handlu detalicznego, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód.

Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Numer i symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC-3SC	0,1	12	20	20
4SC	0,1	12	30	30

Strefę **SI** – **infrastruktury** wyznaczono dla terenów infrastruktury technicznej o powierzchni powyżej 5 000 m², określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów infrastruktury technicznej, terenów komunikacji oraz terenów ogrodów działkowych. W profilu dodatkowym dopuszczono realizację terenów usług, terenów produkcji, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód. Wymagane wskaźniki zagospodarowania ustalono na poziomie odpowiadającym wskaźnikom określonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Numer i symbol strefy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2I,3I,5I-7SI	15	20
8SI	-	20

Strefę **SK** – **komunikacyjną** wyznaczono dla istniejących dróg głównych i dróg zbiorczych.

W ramach profilu podstawowego strefy planistycznej przewidziano lokalizację terenów autostrad, terenów dróg ekspresowych, terenów dróg głównych ruchu przyspieszonego, terenów dróg głównych, terenów komunikacji kolejowej i szynowej, terenów komunikacji kolei linowej, terenów komunikacji wodnej, terenów komunikacji lotniczej, terenów obsługi komunikacji, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono możliwość wyznaczenia terenów dróg zbiorczych, terenów zieleni urządzonej, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej oraz terenów wód.

VI. BILANS CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH W ODNIESIENIU DO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Chłonność terenów zabudowanych i niezabudowanych stanowi pochodną racjonalnego zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego dostępność i wydolność infrastruktury technicznej i społecznej, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz zasadę zrównoważonego rozwoju. Jej określenie powinno opierać się na analizach przestrzennych, infrastrukturalnych oraz identyfikacji potrzeb społecznych gminy. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych w poszczególnych strefach planistycznych, obliczono w odniesieniu do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażonego liczbą mieszkańców. W analizie uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, średnią powierzchnię działek budowlanych występujących na terenie gminy oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie;*
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie planistycznej, uwzględniając rodzaj zabudowy i nadziemną intensywność zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*

Powierzchnie terenów niezainwestowanych w poszczególnych strefach planistycznych:

SJ – 168,8016 ha

SW - 3,4400 ha

SZ -14,7859 ha

Średnia wielkość działki dla terenów MW na terenie Miasta

Pszów – 2000m²

Przyjęta wielkość działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

900m²

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 oraz zmniejszono o 30 % na zagospodarowanie terenu wokół (wskaźnik 0,7)

Na tej podstawie obliczono powierzchnię dla terenów możliwych do zainwestowania – 19 264 m²

Uzyskaną powierzchnię użytkową podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na 1 mieszkańca, która wynosi 29,2

$19\,040 / 29,2 = 660$ mieszkańców

Liczba działek, którą można wydzielić na 168, 8016 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma powierzchnię 900,0 m²:

$(168, 8016 \text{ ha} \times 10\,000) / 900,0 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) = 1875 działek

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane 1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 82,5 m²):

$1\,875 \text{ działek} \times 82,5 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = 154 687 m²

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 168,8016 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 29,2 m²:

$154\,687 \text{ m}^2 / 29,2 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) = 5 298 mieszkańców

Dla strefy wielofunkcyjnej SZ zagrodowej jeden dodatkowy obszar o powierzchni 0,1109 ha, przyjmuje się udział zabudowy mieszkaniowej podobnie jak w obliczeniach chłonności w istniejącym mpzp - 30 % obszaru zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W strefie SZ dla wyznaczonej powierzchni 4,4358 ha przyjmuje się wielkość działki 900,0 m²:

$(4,4358 \text{ ha} \times 10\,000) / 900,0 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) = 49 działek

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane 1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 82,5 m²):

$49 \text{ działek} \times 82,5 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = 4 042 m²

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 4,4358 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 29,2 m²:

$4\,042 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) = 138 mieszkańców

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy - $660+5298+138=6\,096$ osób

Zapotrzebowanie – 3598 osób

$$\frac{6096}{3\,598} \times 100\% = 169,4\%$$

Łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi ok. 169% prognozowanego zapotrzebowania.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w granicach poszerzonego obszaru uzupełnienia zabudowy, określonego w wyniku sporządzenia projektu planu ogólnego. W konsekwencji przyjętych rozwiązań planistycznych nastąpiło ograniczenie nadmiernej rezerwy terenów inwestycyjnych – wskaźnik chłonności terenów w relacji do zapotrzebowania uległ zmniejszeniu z poziomu 216,9% do 169,0%.

IV. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to zespół czynników, które mają wpływ na sposób zagospodarowania przestrzeni oraz kierunki rozwoju urbanistycznego.

1) UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Polityka przestrzenna Miasta Pszów kształtowana jest w oparciu o ustalenia Strategii Rozwoju Miasta Pszów do roku 2030, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Pszowie Nr XXXVII/310/2022 z dnia 30 marca 2022 roku oraz o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszów, przyjętego Uchwałą Nr XVII/126/99 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 listopada 1999 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/283/2009 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 22 grudnia 2009 roku – zgodnie z zapisem Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Art. 64 3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszów.

Strategia Rozwoju Miasta Pszów do 2030 r. stanowi nadrzędny dokument określający długofalowe cele rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego miasta. Wskazuje ona na konieczność lepszego wykorzystania lokalnych potencjałów, w szczególności dziedzictwa kulturowego i górniczego, aktywności społecznej mieszkańców oraz położenia miasta w strukturze osadniczej powiatu wodzisławskiego, przy jednoczesnym reagowaniu na negatywne zjawiska demograficzne, społeczne i gospodarcze, takie jak depopulacja, starzenie się społeczeństwa oraz ograniczona aktywność zawodowa mieszkańców.

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Miasta Pszów są spójne z wizją rozwoju, która została określona w Strategii Rozwoju Miasta Pszów do roku 2030 oraz realizują cele strategiczne i operacyjne strategii, w szczególności poprzez:

- tworzenie warunków dla odbudowy i dywersyfikacji lokalnej gospodarki po zakończeniu działalności górniczej,
- rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw oraz usług,
- wspieranie powstawania nowych miejsc pracy,
- poprawę jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury społecznej, edukacyjnej, sportowej i rekreacyjnej,
- przeciwdziałanie marginalizacji społecznej i procesom depopulacyjnym,
- poprawę dostępności komunikacyjnej miasta oraz usprawnienie układu transportowego,
- rozwój i modernizację infrastruktury technicznej, w tym wodno-kanalizacyjnej,
- ochronę środowiska przyrodniczego oraz poprawę jakości przestrzeni publicznych.

Polityka przestrzenna Miasta Pszów opiera się na wizji i celach sformułowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pszów. Ukierunkowana jest ona na poprawę jakości życia mieszkańców przy jednoczesnym poszanowaniu wartości środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego oraz uwarunkowań wynikających z przemysłowego charakteru miasta.

Kluczowym celem polityki przestrzennej jest utworzenie nowych podstaw systemu gospodarczego miasta, realizowane w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju, poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przestrzennych, zagospodarowanie terenów przemysłowych oraz porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Celem gminy jest kształtowanie miasta atrakcyjnego do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozwoju funkcji usługowych i rekreacyjnych.

Podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego Miasta Pszów wynikają z trzech zasadniczych polityk:

- gospodarczej – ukierunkowanej na rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych, tworzenie warunków dla powstawania nowych miejsc pracy oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych, w tym terenów byłej KWK „Anna”, z preferencją dla działalności o niskiej uciążliwości środowiskowej;
- społecznej – ukierunkowanej na poprawę jakości życia mieszkańców, rozwój i porządkowanie funkcji mieszkaniowych, wzmacnianie funkcji śródmiejskich oraz lokalnych ośrodków usługowych, a także zapewnienie dostępności infrastruktury społecznej;

- ekologicznej – ukierunkowanej na ochronę wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta, poprawę jakości środowiska zamieszkania oraz zachowanie ciągłości systemów zieleni.

Rozwój przestrzenny miasta realizowany będzie zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego, koncentracji zabudowy, racjonalnego gospodarowania terenami zurbanizowanymi oraz efektywnego wykorzystania istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Szczególną rolę w polityce przestrzennej przypisuje się restrukturyzacji i rewitalizacji terenów przemysłowych, w tym obszarów związanych z działalnością górniczą, oraz wzmacnianiu funkcji śródmiejskich, jako kluczowych dla integracji społecznej, rozwoju usług oraz kształtowania tożsamości miasta. Istotnym kierunkiem działań jest również poprawa jakości przestrzeni mieszkaniowej oraz porządkowanie układów urbanistycznych.

Do celów operacyjnych polityki przestrzennej Miasta Pszów należą w szczególności:

- rozwój gospodarczy miasta w oparciu o restrukturyzację funkcjonalną i zagospodarowanie terenów przemysłowych,
- tworzenie warunków dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych,
- poprawa jakości przestrzeni zamieszkania,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Strategiczne zadania przestrzenne obejmują m.in.:

- zagospodarowanie i przekształcenia terenów przemysłowych, w tym terenów byłej KWK „Anna”,
- wzmacnianie i porządkowanie funkcji śródmiejskich oraz lokalnych centrów usługowych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy i niekontrolowanej suburbanizacji,
- poprawę jakości i dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ochronę ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych i krajobrazowych miasta.

1A) UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W granicach miasta przebiega trasa projektowanego/modernizowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN300 relacji Radlin–Racibórz PN 1,6 MPa.

Przedmiotowa inwestycja realizowana jest w ramach zadania pn. „Modernizacja gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN300 relacji Radlin–Racibórz PN 1,6 MPa”, obejmującego m.in. budowę gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórkę odcinków istniejącego gazociągu.

Inwestycja ta została zaliczona do inwestycji towarzyszących inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujście, stanowiąc element krajowego systemu przesyłowego gazu ziemnego o znaczeniu strategicznym dla zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego państwa.

2) USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ stanowi nadrzędny dokument strategiczny w systemie planowania przestrzennego województwa, określający wizję, cele oraz kierunki polityki przestrzennej regionu, w tym zasady kształtowania struktury osadniczej, powiązań infrastrukturalnych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ustalenia tego dokumentu podlegają uwzględnieniu w lokalnych dokumentach planistycznych, w tym w Planie Ogólnym Gminy Miasta Pszów.

Miasto Pszów położone jest w Subregionie Zachodnim województwa śląskiego, w obszarze funkcjonalnym Aglomeracji Rybnickiej, której ośrodkiem regionalnym jest miasto Rybnik. Aglomeracja Rybnicka pełni funkcję obszaru koncentracji usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym oraz istotnego zaplecza gospodarczego regionu, z wyraźnymi powiązaniem funkcjonalnymi, komunikacyjnymi i gospodarczo-przestrzennymi pomiędzy miastami subregionu.

Układ osadniczy i funkcje miejskie

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego, Pszów należy do grupy mniejszych miast regionu, pełniących funkcje lokalne i uzupełniające w strukturze osadniczej Aglomeracji Rybnickiej. Rozwój miasta powinien być ukierunkowany na wzmacnianie funkcji mieszkaniowych, usługowych i lokalnej przedsiębiorczości, przy jednoczesnym wykorzystaniu potencjału wynikającego z sąsiedztwa większych ośrodków miejskich, w tym Rybnika, Wodzisławia Śląskiego i Rydułtów.

Plan województwa wskazuje na potrzebę ograniczania rozpraszania zabudowy, porządkowania struktury przestrzennej miast oraz koncentracji rozwoju w obszarach już zurbanizowanych, w szczególności na terenach poprzemysłowych i zdegradowanych.

Powiązania transportowe i infrastrukturalne

Ustalenia PZPWS podkreślają znaczenie rozwoju i modernizacji układu transportowego w skali regionalnej i subregionalnej, w tym:

- poprawy dostępności komunikacyjnej miast Aglomeracji Rybnickiej,
- wzmacniania roli transportu kolejowego i zbiorowego,
- rozwoju zrównoważonej mobilności, w tym infrastruktury rowerowej i pieszej,

- integracji lokalnych układów drogowych z siecią dróg o znaczeniu ponadlokalnym.

Miasto Pszów znajduje się w strefie oddziaływania głównych korytarzy transportowych subregionu, co sprzyja powiązaniom funkcjonalnym i dojazdom do pracy, a jednocześnie wymaga racjonalnego kształtowania układu komunikacyjnego oraz minimalizowania negatywnych oddziaływań transportu na jakość życia mieszkańców.

Ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego wskazuje na konieczność ochrony i racjonalnego użytkowania zasobów środowiska przyrodniczego, w tym systemów zieleni, dolin rzecznych oraz obszarów pełniących funkcje ekologiczne. Szczególny nacisk kładzie się na:

- zachowanie i wzmacnianie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- poprawę jakości środowiska na terenach zurbanizowanych,
- rozwój zielonej infrastruktury,
- zwiększanie zdolności retencyjnych oraz przeciwdziałanie skutkom zmian klimatu, w tym zagrożeniom wynikającym z intensywnych opadów i susz.

Ustalenia te mają istotne znaczenie dla Miasta Pszów, którego rozwój przestrzenny powinien uwzględniać potrzebę poprawy jakości środowiska oraz rekultywacji terenów zdegradowanych działalnością przemysłową i górniczą.

Gospodarka przestrzenna i rewitalizacja

Plan województwa wskazuje tereny poprzemysłowe i pogórnice jako kluczowy zasób rozwojowy regionu, wymagający kompleksowych działań rewitalizacyjnych. W odniesieniu do miast subregionu zachodniego zaleca się:

- ponowne wykorzystanie terenów poprzemysłowych (brownfield),
- nadawanie im nowych funkcji gospodarczych, usługowych, społecznych i rekreacyjnych,
- przeciwdziałanie presji inwestycyjnej na tereny otwarte i niezurbanizowane.

Kierunki te pozostają w pełnej zgodności z uwarunkowaniami i potrzebami rozwojowymi Miasta Pszów, w szczególności w zakresie zagospodarowania terenów po byłej działalności górniczej.

Spójność ustaleń Planu Ogólnego z polityką regionalną

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Miasta Pszów uwzględniają cele i kierunki polityki przestrzennej określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, w szczególności w zakresie:

- wzmacniania funkcji lokalnych miast w strukturze Aglomeracji Rybnickiej,
- porządkowania struktury przestrzennej i ograniczania rozpraszania zabudowy,
- rozwoju powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych,
- ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu,

- rewitalizacji terenów poprzemysłowych.

Plan Ogólny stanowi tym samym narzędzie realizacji regionalnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym, zapewniając spójność działań planistycznych miasta z dokumentami strategicznymi szczebla wojewódzkiego.

UWARUNKOWANIA WYSTĘPUJĄCE NA OBSZARZE GMINY:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Miasta Pszów nie występują obszary objęte ochroną przyrody w formach określonych w ustawie o ochronie przyrody, w tym parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary Natura 2000 ani ich otuliny. Pomimo braku formalnych form ochrony, na obszarze miasta występują cenne elementy środowiska przyrodniczego o znaczeniu lokalnym, związane przede wszystkim z systemem dolin cieków wodnych, w tym dolinami Syrynki, Suminki, Dopływu z Pszowa, Dopływu spod Krzyżkowic, Jedłownickiego Potoku oraz Nacyny, które pełnią funkcje ekologiczne, krajobrazowe i retencyjne.

Obszary te wskazywane są jako elementy systemu przyrodniczego miasta i wymagają zachowania ciągłości oraz ochrony przed nadmierną presją urbanizacyjną.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Dla obszaru Miasta Pszów nie opracowano map zagrożenia powodziowego ani map ryzyka powodziowego, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Na terenie miasta nie występują rzeki o charakterze głównych cieków nizinnych ani systemy wałów przeciwpowodziowych. W związku z powyższym nie wyznacza się pasów ochronnych o szerokości 50 m od stopy wału.

Miasto Pszów położone jest w całości w zlewni rzeki Odry, jednak ze względu na zróżnicowaną rzeźbę terenu jego obszar odwadniany jest przez cztery zlewnie II rzędu: Suminy, Syrynki, Olzy oraz Rudy. Miasto ma charakter źródłkowy, a występujące na jego obszarze ciek wodne, w tym Syrynka, Suminka, Dopływ z Pszowa, Dopływ spod Krzyżkowic, Jedłownicki Potok, Radliński Potok oraz Nacyna, mają najczęściej postać niewielkich potoków, strumieni lub rowów melioracyjnych. Ze względu na położenie miasta w górnych, źródłkowych odcinkach cieków wodnych nie stwierdzono występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potencjalne zagrożenia hydrologiczne mają charakter lokalny i mogą występować okresowo, głównie w czasie intensywnych opadów deszczu, w szczególności w:

- obniżeniach terenu,
- dnach dolin cieków wodnych,
- miejscach o ograniczonej przepustowości koryt na odcinkach zurbanizowanych.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie Miasta Pszów nie zostały wyznaczone obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustalenia Planu Ogólnego przewidują zachowanie ciągłości funkcjonowania istniejących urządzeń melioracyjnych oraz uwzględnienie ich przebiegu przy kształtowaniu zasad zagospodarowania terenów.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie Miasta Pszów występuje kilka obszarów osuwiskowych, zlokalizowanych głównie poza obszarami zabudowanymi. Ogranicza to ich bezpośredni wpływ na istniejącą zabudowę i infrastrukturę, jednak obecność tych zjawisk stanowi istotne uwarunkowanie planistyczne i powinna być uwzględniana w dokumentach planistycznych oraz w procesie zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na etapie lokalizacji nowej zabudowy i infrastruktury. Zjawiska te uzasadniają również potrzebę dalszego monitoringu warunków geotechnicznych.

Podziemna eksploatacja górnicza prowadzona na terenie miasta przez długi okres wpłynęła na przekształcenia rzeźby terenu oraz warunki gruntowe. Wieloletnia działalność górnicza doprowadziła do lokalnych deformacji powierzchni terenu oraz powstania obszarów antropogenicznie przekształconych, związanych przede wszystkim z infrastrukturą górnictwem oraz składowaniem odpadów pogórnicznych. Jednocześnie brak jest pełnych danych umożliwiających szczegółowe określenie skali tych oddziaływań na całym obszarze miasta.

Obecnie wpływy eksploatacji górnictwa na powierzchnię terenu nie są wyraźnie zaznaczone i nie występują rozległe deformacje powierzchni charakterystyczne dla obszarów czynnej eksploatacji górnictwa. Najistotniejsze przekształcenia przestrzenne związane są z istniejącymi zwałowiskami oraz terenami bezpośrednio powiązanymi z dawną działalnością górnictwa, które w części poddano procesom naturalnej lub technicznej rekultywacji.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Miasta Pszów nie ustanowiono stref ochrony bezpośredniej ani pośredniej ujęć wody, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne. W granicach administracyjnych miasta nie funkcjonują ujęcia wody przeznaczone do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę, dla których wyznaczono formalne strefy ochronne. Zaopatrzenie mieszkańców w wodę realizowane jest w oparciu o system wodociągowy o znaczeniu ponadlokalnym, co ogranicza potrzebę lokalizowania i ochrony własnych ujęć wód podziemnych na terenie miasta.

Na obszarze miasta mogą występować lokalne ujęcia wód podziemnych (studnie) o charakterze indywidualnym lub gospodarczym, które nie posiadają ustanowionych stref ochronnych. Ich funkcjonowanie podlega przepisom odrębnym, a ewentualne zagospodarowanie terenów w ich sąsiedztwie wymaga uwzględnienia ogólnych zasad ochrony wód podziemnych.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Miasta Pszów nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie art. 141 ustawy Prawo wodne. W granicach miasta nie występują zbiorniki wodne o znaczeniu regionalnym ani ponadlokalnym, dla których wyznaczono formalne obszary ochronne. Na obszarze miasta występuje natomiast liczna grupa niewielkich zbiorników wód stojących, w większości o charakterze stawów hodowlanych. Łącznie zinwentaryzowano 57 zbiorników powierzchniowych, zlokalizowanych m.in.:

- na Dopływie spod Krzyżkowic,
- w rejonie Lasu Dąbrowiak,
- w Lesie Pańskim,
- w dolinie Dopływu z Pszowa na obszarze Pszowskich Dołów,
- w dolinie Potoku Radlińskiego, gdzie zlokalizowany jest sztuczny zbiornik będący pozostałością po dawnej gliniance.

Zbiorniki te mają niewielką powierzchnię – jedynie dwa przekraczają 1 ha, natomiast zdecydowana większość ma powierzchnię poniżej 0,1 ha. Pomimo niewielkich rozmiarów, stawy i oczka wodne pełnią istotną rolę w kształtowaniu lokalnych warunków hydrologicznych, retencyjnych, przyrodniczych oraz krajobrazowych miasta.

Na terenie miasta nie występują ujęcia wód powierzchniowych, a tym samym nie wyznaczono stref ochronnych takich ujęć.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach miasta wyznaczone zostały dwa obszary i tereny górnicze: „Pszów III” oraz „Rydułtowy I”, obejmujące obszary historycznej i współczesnej eksploatacji górniczej. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez KWK „Rydułtowy”, nie przewiduje się kontynuacji wydobywania węgla kamiennego na terenie miasta, natomiast KWK „Anna” znajduje się w procesie likwidacji prowadzonym przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń.

Na terenie Miasta Pszów nie ustanowiono filarów ochronnych w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego. Na obszarach położonych w granicach terenów i obszarów górniczych „Pszów III” oraz „Rydułtowy I”, przy realizacji nowej zabudowy oraz inwestycji budowlanych należy uwzględniać aktualne uwarunkowania geologiczno-górnicze, w tym możliwe skutki historycznej eksploatacji podziemnej, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Miasta Pszów występują udokumentowane złoża kopalin, związane wyłącznie z występowaniem węgla kamiennego. W granicach administracyjnych miasta udokumentowano następujące złoża:

- „Anna” (ID MIDAS 376) – eksploatacja zaniechania,

- „Rydułtowy” (ID MIDAS 378) – eksploatacja zaniechania,
- „Anna 1” (ID MIDAS 16500) – eksploatacja zaniechania,
- Anna (ID MIDAS 20776) z udokumentowanym złożem metanu – złożę rozpoznane wstępnie.

W granicach miasta występuje także zagospodarowane złożę Rydułtowy 1 (ID MIDAS 18592).

Eksploatacja złóż prowadzona była przez KWK „Rydułtowy” oraz KWK „Anna”, przy czym obecnie działalność wydobywcza na terenie miasta jest wygaszana. KWK „Rydułtowy” kończy eksploatację ostatnich ścian, natomiast KWK „Anna” znajduje się w procesie likwidacji prowadzonym przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń. Nie przewiduje się kontynuacji wydobycia węgla kamiennego na terenie Miasta Pszów w przyszłości.

Na terenie miasta nie występują i nie zostały ustanowione:

- kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Pszów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie Miasta Pszów występują liczne obiekty i obszary o istotnych wartościach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Dziedzictwo kulturowe miasta obejmuje zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne. Szczególną wartość stanowią zespoły sakralne, zabudowa mieszkaniowa i użyteczności publicznej, obiekty związane z wieloletnią historią górnictwa węgla kamiennego, elementy małej architektury sakralnej, cmentarze oraz historyczne układy urbanistyczne. Istotnym składnikiem dziedzictwa kulturowego miasta są również stanowiska archeologiczne.

ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW

1	Pszów	kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	1743 – 1746 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
2	Pszów	kaplica p.w. św. Krzyża	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
3	Pszów	droga krzyżowa: stacja I	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
4	Pszów	droga krzyżowa: stacja II	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
5	Pszów	droga krzyżowa: stacja III	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
6	Pszów	droga krzyżowa: stacja IV	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
7	Pszów	droga krzyżowa: stacja V	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
8	Pszów	droga krzyżowa: stacja VI	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
9	Pszów	droga krzyżowa: stacja VII	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
10	Pszów	droga krzyżowa: stacja VIII	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
11	Pszów	droga krzyżowa: stacja IX	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
12	Pszów	droga krzyżowa: stacja X	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
13	Pszów	droga krzyżowa: stacja XI	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
14	Pszów	droga krzyżowa: stacja XII	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
15	Pszów	droga krzyżowa: stacja XIII	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
16	Pszów	droga krzyżowa: stacja XIV	1858 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary	rejestr
17	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja I	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
18	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja II	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
19	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja III	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
20	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja IV	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
21	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja V	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
22	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja VI	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr

23	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja VII	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
24	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja VIII	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
25	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja IX	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
26	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja X	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
27	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja XI	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
28	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja XII	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
29	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja XIII	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
30	Pszów	zespół zabudowań Kalwarii Pszowskiej: stacja XIV	1911 – 1927 r.	Janusza Kusocińskiego/Franciszka Chrószcza/Kalwaryjska/Lipowa	rejestr
31	Pszów	zespół dawnych zabudowań dworskich: obora	pocz. XIX w.	ul. Dworska 52	rejestr
32	Pszów	oberża, kasyno, dom towarowy, ob. budynek nieużytkowany	1908 r., l. 30. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary 44	rejestr
33	Pszów	elektrociepłownia: budynek rozdzielni głównej	1915 – 1917 r., l. 50. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	rejestr
34	Pszów	elektrociepłownia: budynek kotłowni	1915 – 1917 r., l. 50. i 70. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	rejestr
35	Pszów	elektrociepłownia: budynek administracyjny	1915 – 1917 r., l. 50. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	rejestr
36	Pszów	budynek maszynowni w zespole elektrociepłowni	1915 – 1917 r., l. 60. i 70. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	rejestr
37	Pszów	budynek maszyny wyciągowej szybu „Chrobry I”	1917 r., 1956 r., l. 60. i 80. XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	rejestr
38	Pszów	zespół KWK „Anna”: budynek dyrekcji	XIX/XX w.	ul. Księdza Pawła Skwary 27	rejestr
ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW					
39	Pszów	budynek szkoły podstawowej	1908 – 1909 r.	ul. Karola Miarki 16a	
40	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 33-41	
41	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 43-51	

42	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 53-61	
43	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 63-71	
44	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 73-81	
45	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 83-91	
46	Pszów	budynek mieszkalny robotników, ob. budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 93-101	
47	Pszów	budynek mieszkalny	1910 – 1920 r.	os. Tadeusza Kościuszki 103-111	
48	Pszów	budynek mieszkalny urzędników, ob. budynek mieszkalny	1905 – 1913 r.	ul. Karola Miarki 18	
49	Pszów	budynek mieszkalny urzędników, ob. budynek mieszkalny	1905 – 1913 r.	ul. Karola Miarki 20	
50	Pszów	budynek mieszkalny urzędników, ob. budynek mieszkalny	1905 – 1913 r.	ul. Karola Miarki 22-24	
51	Pszów	gospoda, ob. budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Karola Miarki 37	
52	Pszów	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 68	
53	Pszów	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 70	
54	Pszów	budynek mieszkalny, ob. budynek niezamieszkały	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 81	
55	Pszów	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 88	
56	Pszów	stodoła	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 114a	
57	Pszów	budynek mieszkalny, ob. budynek niezamieszkały	2 poł. XIX w.	ul. Karola Miarki 122	
58	Pszów	budynek mieszkalno – usługowy, ob. garaż	XIX/XX w.	ul. Karola Miarki 129	
59	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	ul. Karola Miarki 139	
60	Pszów	budynek mieszkalno - usługowy	pocz. XX w.	ul. Karola Miarki 158	
61	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	ul. Karola Miarki 164	
62	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	ul. Karola Miarki 200b	
63	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	ul. Leopolda Staffa 1	
64	Pszów	stodoła	1 ćw. XX w.	ul. Leopolda Staffa 1	
65	Pszów	budynek mieszkalny, ob. budynek niezamieszkały	XIX/XX w.	ul. Henryka Rodakowskiego 105	
66	Pszów	budynek mieszkalny	1. 20. XX w.	ul. Ignacego Paderewskiego 52	
67	Pszów	stodoła	1. 20. XX w.	ul. Ignacego Paderewskiego 52	
68	Pszów	budynek mieszkalno - usługowy	1. 20 - 30 XX w.	Armii Krajowej 2	
69	Pszów	budynek mieszkalny, ob. przedszkole	1. 20 - 30 XX w.	Armii Krajowej 50	
70	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	Armii Krajowej 56	

71	Pszów	kościół parafialny p.w. Serca Jezusowego	1934 r.	Armii Krajowej 29	
72	Pszów	zespół zabudowań dawnego folwarku	XIX w.	ul. Dworska	
73	Pszów	park w zespole dawnego folwarku	XIX w.	ul. Dworska	
74	Pszów	kaplica skrzynkowa	XIX w.	ul. Pszowska 365	
75	Pszów	kapliczka przydrożna św. Jana	XVIII/XIX w.	ul. Armii Krajowej 9	
76	Pszów	budynek klasztorny Zgromadzenia Sióstr Boromeuszek	1866 – 1869 r.	ul. Bohaterów Westerplatte 3	
77	Pszów	budynek plebanii	1933 r.	ul. Bohaterów Westerplatte 1	
78	Pszów	budynek mieszkalny	l. 30. XX w.	ul. Michała Drzymały 16	
79	Pszów	budynek mieszkalny	1909 r.	ul. Pszowska 512	
80	Pszów	budynek Urzędu Miasta	1910 r.	ul. Pszowska 534	
81	Pszów	budynek szkoły podstawowej	l. 30. XX w.	ul. Romualda Traugutta 12	
82	Pszów	budynek mieszkalny, ob. budynek mieszkalno – usługowy	pocz. XX w.	ul. Augustyna Wolczyka 13	
83	Pszów	budynek mieszkalno – przemysłowy, ob. restauracja „Ignacowy Dwór”	pocz. XX w.	ul. Franciszka Chrószcza 22	
84	Pszów	kamienna figura św. Jana Nepomucena	2 poł. XIX w. – 1 poł. XX w.	ul. Karola Miarki 60	
85	Pszów	krzyż	1948 r.	ul. Władysława Andersa (naprzeciw nr 26)	
86	Pszów	krzyż	3 ćw. XIX w.?	ul. Romualda Traugutta 19	
87	Pszów	krzyż	1873 r.	ul. Księdza Pawła Skwary (za kościółem)	
88	Pszów	krzyż	1900 r.	ul. Bohaterów Westerplatte (przed torami PKP w polu)	
89	Pszów	krzyż	1865 r.	ul. Pszowska 479	
90	Pszów	krzyż		ul. Władysława Andersa (naprzeciw nr 57)	
91	Pszów	krzyż kamienny	1907 r.	ul. Bohaterów Westerplatte 23	
92	Pszów	krzyż	1905 r.	ul. Pszowska 399	
93	Pszów	krzyż	3 – 4 ćw. XIX w.	ul. Ignacego Paderewskiego (naprzeciw nr 11)	
94	Pszów	krzyż	1894 r.	ul. Ignacego Paderewskiego 68	
95	Pszów	krzyż	1947 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary (przed kościołem)	
96	Pszów	krzyż	1915 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Niepodległości (na cmentarzu)	
97	Pszów	krzyż	1890 r.	ul. Pszowska 365	
98	Pszów	krzyż	1928 r.	ul. Ignacego Paderewskiego (naprzeciw nr 37)	
99	Pszów	krzyż	1873 r.	ul. Karola Miarki (naprzeciw nr 129)	
100	Pszów	krzyż	1877 r.	ul. Ignacego Paderewskiego (nad rzeką Syrynką)	
101	Pszów	krzyż	1892 r.	ul. Oskara Kolberga 3a	
102	Pszów	krzyż przydrożny		ul. Oskara Kolberga 21	

103	Pszów	krzyż		ul. Karola Miarki (w lesie)	
104	Pszów	budynek poczty	pocz. XX w.	ul. Pszowska 542	
105	Pszów	budynek mieszkalny	1 ćw. XX w.	ul. Romualda Traugutta 14	
106	Pszów	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Romualda Traugutta 31-33	
107	Pszów	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	ul. Romualda Traugutta 35	
108	Pszów	wieża ciśnień	l. 30. XX w.	ul. Władysława Jagiełły	
109	Pszów	figura św. Jana Nepomucena	1728 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary (przed ogrodzeniem kościoła parafialnego)	
110	Pszów	figura św. Karola Boromeusza	1933 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary (przed ogrodzeniem kościoła parafialnego)	
111	Pszów	cmentarz przykościelny	ok. 1750 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/ Księdza Pawła Skwary	
112	Pszów	cmentarz, tzw. stary	1860 r.	ul. Ignacego Paderewskiego	
113	Pszów	kolumna Maryjna	1859 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary (przed kościołem)	
114	Pszów	figura św. Joachima i św. Anny	1859 r.	ul. Bohaterów Westerplatte/Księdza Pawła Skwary (przed kościołem)	
115	Pszów	zespół KWK „Anna”: wieża wyciągowa szybu „Jan”	k. XIX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	
116	Pszów	zespół KWK „Anna”: budynek stacji ratownictwa	XIX/XX w.,	ul. Księdza Pawła Skwary	
117	Pszów	zespół KWK „Anna”: budynek magazynu głównego	1915 – 1917 r.	ul. Księdza Pawła Skwary	
118	Pszów	zespół KWK „Anna”: budynek łaźni kobiet II	k. XIX w.	ul. Księdza Pawła Skwary	
ZABYTKI NIERUCHOME WŁĄCZONE DODATKOWO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW					
119	Pszów	figura NMP	1934 r.	ul. Armii Krajowej (przed kościołem)	obiekt włączony dodatkowo
120	Pszów	krzyż	1934 r.	ul. Armii Krajowej (przed kościołem)	obiekt włączony dodatkowo
121	Pszów	krzyż	1922 r.	ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego (naprzeciw nr 1)	obiekt włączony dodatkowo
122	Pszów	krzyż	1860 r.	ul. Ignacego Paderewskiego (na tzw. starym cmentarzu)	obiekt włączony dodatkowo
123	Pszów	kapliczka		ul. Oskara Kolberga (przy 115)	obiekt włączony dodatkowo

Stanowiska archeologiczne na terenie miasta Pszów:

Nr stanowiska	Miejscowość	Typ stanowiska	Chronologia
25	Pszów	ślady osadnictwa	średniowiecze
26	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.
27	Pszów	ślady osadnictwa	XI–XIII w.
28	Pszów	ślady osadnictwa	IX–X w.
30	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.

Nr stanowiska	Miejscowość	Typ stanowiska	Chronologia
31	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.
32	Pszów	ślady osadnictwa	średniowiecze
45	Pszów	ślady osadnictwa	średniowiecze
70	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.
72	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.
78	Pszów	ślady osadnictwa	XIV–XV w.
79	Pszów	ślady osadnictwa	średniowiecze

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Pszów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, w związku z czym nie zachodzi potrzeba wyznaczania stref ochronnych związanych z tego rodzaju obszarami.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Pszów nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 prawa ochrony środowiska.

Na obszarze miasta występują natomiast ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej, w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sieci gazowych wysokiego ciśnienia. Wzdłuż tych obiektów wyznaczone są pasy technologiczne i strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowy, wysokości obiektów oraz zagospodarowania zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację, przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Pszów zidentyfikowano obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, wynikające przede wszystkim z wieloletniej działalności górniczej oraz przemysłowej.

Do najistotniejszych obszarów wymagających przekształceń należą tereny poprzemysłowe i pogórnice związane z działalnością KWK „Anna”, w tym tereny zakładu górniczego, osadników oraz zwałowisk odpadów pogórnich, w szczególności obszar zwałowiska „Wrzosey”. Tereny te, w części poddane już procesom naturalnej lub technicznej rekultywacji, wymagają dalszych

działań porządkujących i funkcjonalnych, ukierunkowanych na ich bezpieczne i racjonalne zagospodarowanie.

Strategia oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewiduje przekształcenie terenów po byłej kopalni „Anna” poprzez:

- adaptację zabudowy administracyjnej na funkcje administracyjno-usługowe,
- wprowadzenie działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym,
- włączenie terenów zrekultywowanych do systemu zieleni i terenów rekreacyjno-sportowych miasta, w tym do zespołu parkowo-rekreacyjnego „Wrzosek”.

Ponadto obszarami wymagającymi działań przekształceniowych są tereny antropogenicznie przekształcone w wyniku składowania odpadów pogórnich oraz tereny zdegradowane technicznie, na których niezbędne jest uwzględnienie uwarunkowań geotechnicznych i środowiskowych przy dalszym zagospodarowaniu.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie miasta Pszów nie obowiązuje aktualnie Gminny Program Rewitalizacji ani Lokalny Program Rewitalizacji, a tym samym nie zostały formalnie wyznaczone obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Jednocześnie problematyka degradacji przestrzennej, społecznej i gospodarczej miasta została zidentyfikowana w dokumentach strategicznych, w szczególności w Strategii Rozwoju Miasta Pszów, które wskazują na potrzebę podejmowania działań naprawczych i przekształceniowych na wybranych obszarach miasta. Do obszarów tych zaliczyć można w szczególności tereny przemysłowe i pogórnice, w tym związane z działalnością byłej KWK „Anna”, a także fragmenty zabudowy wymagające poprawy jakości przestrzeni publicznych, funkcji społecznych oraz warunków życia mieszkańców.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie zostały ustanowione, na podstawie art. 118b Ustawy prawo ochrony środowiska, obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze miasta Pszów występują grunty rolne o korzystnych warunkach bonitacyjnych, w tym użytki rolne zaliczane do klasy III, nie występują użytki rolne klas I i II. Użytki klasy III stanowią istotny element rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta. Gleby o wyższych klasach bonitacyjnych związane są głównie z pokrywami lessowymi wysoczyzn i koncentrują się przede wszystkim w południowo-wschodniej oraz centralnej części miasta. Ze względu na dobrą jakość gleb znaczna część gruntów rolnych pozostaje w aktywnym użytkowaniu rolniczym.

Struktura użytkowania gruntów rolnych obejmuje głównie grunty orne, uzupełniane przez użytki zielone, które występują przede wszystkim w dolinach cieków wodnych i na terenach obniżonych.

Zróźnicowanie klas bonitacyjnych oraz kompleksów przydatności rolniczej stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta.

Grunty leśne na obszarze miasta Pszów zajmują relatywnie niewielką powierzchnię i występują w formie rozproszonych kompleksów. Zlokalizowane są przede wszystkim na obrzeżach miasta, głównie w jego północnej, wschodniej oraz zachodniej części, a także w obszarach dolinnych. Lasy i zadrzewienia pełnią istotną rolę przyrodniczą, krajobrazową i klimatyczną, stanowiąc ważny element systemu przyrodniczego miasta.

Gleby klasy III, które w gminie Pszów zajmują około 505,03 ha, co stanowi 40 % powierzchni gruntów rolnych. Grunty leśne wg ewidencji gruntów zajmują powierzchnię ok. 250 ha.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie są zlokalizowane ani nie są planowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta Pszów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

t) obszary ograniczonego użytkowania wynikające z przepisów odrębnych

W zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie cmentarzy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. (...) określającego wymagane odległości cmentarzy od zabudowy i ujęć wody.

2. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Na obszarze gminy funkcjonują:

Z zakresu edukacji:

- Żłobek Niepubliczny „Raj Maluszka”, przy ul. Jagiełły
- Przedszkole Nr 1 im. Misia Uszatka w Pszowie, przy ul. Juranda
- Przedszkole Nr 2 im. Pszowskich Krasnali w Pszowie, przy ul. Tytki
- Przedszkole Nr 3 im. Bajtłowo Kraina przy Annie w Pszowie, przy ul. Władysława Andersa
- Przedszkole Nr 4 w Pszowie, przy ul. Oskara Kolberga 27, wraz z oddziałem przy ul. Armii Krajowej

- Szkoła Podstawowa Nr 1 w Pszowie, przy ul. Romualda Traugutta
- Szkoła Podstawowa Nr 2 w Pszowie, przy ul. Karola Miarki
- Szkoła Podstawowa Nr 3 w Pszowie, przy ul. Armii Krajowej
- Szkoła Podstawowa Nr 4 w Pszowie, przy ul. Niepodległości
- Świetlica Środowiskowa w Pszowie, przy ul. Tadeusza Kościuszki
- Zespół Szkół Ponadpodstawowych w Pszowie, przy ul. Romualda Traugutta
- Zespół Obsługi Placówek Oświaty, przy ul. Ks. Pawła Skwary
- Biblioteka Publiczna Miasta Pszów, przy ul. Ks. Pawła Skwary
- Filia nr 1 Biblioteki Publicznej os. Tytki

Z zakresu zdrowia:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej VITAMED Pszów, przy ul. Władysława Andersa
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Na Lamżowcu”, przy ul. ks. Pawła Skwary
- Apteka „Blisko Ciebie”, przy ul. Romualda Traugutta
- Pszowskie Centrum Leków – Apteka Melissa, przy ul. Romualda Traugutta
- Apteka św. Anny, przy ul. Władysława Andersa

Z zakresu kultury i rekreacji:

- Miejski Ośrodek Kultury w Pszowie, przy ul. Romualda Traugutta
- Lodowisko w Pszowie, przy ul. Sportowej
- Orlik w Pszowie, przy ul. Ignacego Kraszewskiego
- Plac zabaw, przy ul. Oskara Kolberga, przy OSP w Krzyżkowicach
- Plac zabaw, przy ul. Antoniego Biernackiego
- Plac zabaw, przy ul. Karola Miarki
- Plac zabaw, przy ul. Ignacego Kraszewskiego, obok kompleksu Orlik
- Park jordanowski, przy Rynku
- Siłownia plenerowa, przy ul. Ignacego Kraszewskiego, obok kompleksu Orlik
- Siłownia plenerowa, przy ul. Oskara Kolberga, przy OSP Krzyżkowice
- Strzelnica rekreacyjno-sportowa, przy ul. Janusza Kusocińskiego
- Towarzystwo Sportowe „Górnik” Pszów, przy ul. Romualda Traugutta
- LKS Naprzód 37 Krzyżkowice, przy ul. Oskara Kolberga
- MUKS Jedyńka Pszów, przy ul. Romualda Traugutta

Z zakresu usług socjalnych:

- Ośrodek Pomocy Społecznej w Pszowie, przy ulicy ul. ks. Pawła Skawry

Z zakresu transportu:

- Dworzec autobusy, przy ulicy Romualda Traugutta
- ścieżki rowerowe i piesze

Z zakresu porządku publicznego:

- Komisariat Policji, przy ul. Paderewskiego

- Ochotnicza Straż Pożarna Pszów, przy ulicy ks. Pawła Skwary
- Ochotnicza Straż Pożarna Pszów – Krzyżkowice, przy ulicy Kolberga

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu spójności i integracji lokalnej społeczności. Zapewnia mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych oraz różnorodnych form wsparcia, odpowiadając na potrzeby różnych grup społecznych. Przyczynia się do podnoszenia jakości życia, oferując możliwości rozwoju edukacyjnego, kulturalnego i rekreacyjnego, a tym samym wpływa pozytywnie na zdrowie, aktywność i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną stanowi jeden z fundamentalnych elementów zrównoważonego rozwoju gmin i regionów, sprzyjając długofalowemu rozwojowi społecznemu i przestrzennemu.

Obiekty infrastruktury transportowej, czyli elementy, które umożliwiają i wspierają ruch osób oraz towarów.

Na terenie miasta Pszów występują:

- 1) drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne i wewnętrzne,
- 2) przystanki autobusowe oraz dworzec autobusowy obsługujące ruch autobusowy z dodatkowymi udogodnieniami dla pasażerów.
- 4) infrastruktura dla pieszych i rowerzystów – chodniki, bezpieczne przejścia dla pieszych wzdłuż dróg i ulic oraz ścieżki rowerowe.
- 5) miejsca parkingowe, w tym parkingi publiczne i prywatne.

Infrastruktura transportowa stanowi jeden z podstawowych elementów funkcjonowania miasta, warunkując mobilność mieszkańców oraz dostępność przestrzenną do miejsc pracy, placówek oświatowych, usług i instytucji publicznych. Sprawny system transportowy umożliwia efektywne powiązania wewnętrzne i zewnętrzne, integrując miasto z otoczeniem regionalnym. Jej rozwój sprzyja aktywizacji społeczno-gospodarczej, poprawie konkurencyjności obszaru oraz podnoszeniu jakości życia mieszkańców.

Systemy infrastruktury technicznej funkcjonujące na terenie miasta Pszów charakteryzują się wysokim stopniem rozwoju, zapewniając zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz tworząc korzystne warunki dla prowadzenia działalności gospodarczej i dalszego rozwoju przestrzennego.

Do głównych systemów infrastrukturalnych należą w szczególności:

W zakresie zaopatrzenia w wodę – miasto Pszów korzysta z funkcjonującego systemu wodociągu komunalnego, opartego na istniejących ujęciach wody. Dostawę wody realizuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim przy ul. Marklowickiej. Natomiast obsługę lokalną systemu, w tym sprawy związane z rozliczeniami, opłatami oraz ewidencją wodomierzy, prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie. Na terenie miasta

usytuowane są również zbiorniki wody pitnej o znaczeniu regionalnym. System zaopatrzenia w wodę zapewnia mieszkańcom miasta ciągłość dostaw oraz odpowiednią jakość świadczonych usług.

W zakresie kanalizacji sanitarnej – miasto Pszów objęte jest systemem kanalizacji sanitarnej, który obejmuje zasadniczą część obszarów zabudowanych. Ścieki bytowe z terenu miasta odprowadzane są systemem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków eksploatowanych w ramach ponadgminnego systemu kanalizacyjnego. Za eksploatację i utrzymanie sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków odpowiada Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wodzisławiu Śląskim, natomiast w zakresie lokalnej obsługi i rozliczeń zadania realizuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie.

W zakresie zaopatrzenia w gaz – miasto Pszów objęte jest systemem dystrybucji gazu ziemnego, funkcjonującym w oparciu o istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Sieć gazowa obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz częściowo tereny przemysłowe, zapewniając możliwość zaspokojenia potrzeb bytowych mieszkańców oraz potrzeb energetycznych obiektów użyteczności publicznej i podmiotów gospodarczych. Dostawy gazu realizowane są przez operatora systemu dystrybucyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego. Na terenie miasta dystrybucję gazu ziemnego realizuje Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. (PSG).

W zakresie zaopatrzenia w ciepło – na obszarze gminy funkcjonuje ciepłownia przemysłowa zaopatrująca w ciepło część zabudowy wielorodzinnej miasta Pszów zasilająca sieć zdalaczną. Większość zabudowy indywidualnej posiada własne urządzenia grzewcze tak dla centralnego ogrzewania jak i dla pozyskania ciepłej wody użytkowej.

W zakresie elektroenergetyki – zaopatrzenie w energię elektryczną miasta Pszów realizowane jest w oparciu o istniejący, rozwinięty system elektroenergetyczny powiązany z regionalną siecią dystrybucyjną. Miasto zasilane jest poprzez sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia, które zapewniają dostawy energii elektrycznej do zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej oraz obiektów infrastruktury technicznej i społecznej. System elektroenergetyczny obejmuje linie napowietrzne i kablowe oraz stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie miasta. Dystrybucja energii elektrycznej realizowana jest przez TAURON Dystrybucja S.A.

3. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie miasta Pszów występuje **krajobraz priorytetowy wskazany w Audycie Krajobrazowym Województwa Śląskiego pod nazwą „Pszów – Kopalnia Anna” (ID 515)**. Krajobraz ten związany jest z historyczną i współczesną działalnością górniczą oraz z ukształtowaną w jej wyniku strukturą przestrzenną i fizjonomią miasta.

Krajobraz priorytetowy obejmuje obszar dawnej i obecnej infrastruktury górniczej KWK „Anna”, w tym tereny przemysłowe, hałdy, obiekty pokopalniane oraz powiązane z nimi elementy krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Jego wartość wynika z czytelnych śladów wieloletniej eksploatacji węgla kamiennego, istotnych dominant krajobrazowych oraz zachowanych obiektów techniki górniczej.

W Audycie Krajobrazowym Województwa Śląskiego zidentyfikowano dla tego krajobrazu szereg zagrożeń, w szczególności:

- osiadanie terenu i przekształcenia rzeźby związane z eksploatacją górnictw,
- degradację ekosystemów oraz zmniejszanie udziału powierzchni przyrodniczo czynnych,
- pogorszenie ładu przestrzennego i estetyki krajobrazu w wyniku przypadkowej zabudowy,
- zanieczyszczenie środowiska oraz występowanie terenów zdegradowanych i hałd.

W części rekomendacyjnej audytu wskazano m.in. na konieczność:

- zapobiegania negatywnym skutkom osiadania gruntów po zakończeniu eksploatacji,
- uwzględniania uwarunkowań geologicznych i geomorfologicznych w planowaniu zabudowy,
- prowadzenia rekultywacji terenów przemysłowych z poszanowaniem naturalnych procesów sukcesji ekologicznej,
- zachowania cennych obiektów pokopalnianych, w tym szybów, maszynowni i infrastruktury technicznej,
- ochrony punktów i ciągów widokowych oraz charakterystycznych elementów ekspozycji krajobrazowej,
- opracowania kompleksowych koncepcji zagospodarowania terenów po byłej KWK „Anna”.

Ustalenia Planu Ogólnego Miasta Pszów uwzględniają rekomendacje Audytu Krajobrazowego Województwa Śląskiego poprzez dążenie do porządkowania struktury przestrzennej, ochrony walorów krajobrazowych i kulturowych oraz racjonalnego zagospodarowania terenów przemysłowych, przy jednoczesnym ograniczaniu degradacji środowiska i poprawie jakości przestrzeni miejskiej.

Na obszarach położonych w granicach krajobrazów priorytetowych, wskazanych w audycie krajobrazowym województwa śląskiego, realizacja profilu dodatkowego „elektrownia słoneczna” jest dopuszczalna wyłącznie w sposób nienaruszający wartości krajobrazowych tych obszarów.

W granicach krajobrazów priorytetowych wyklucza się realizację instalacji fotowoltaicznych powodujących nieodwracalne zmiany krajobrazu, w szczególności:

1. powstawanie dominant przestrzennych,
2. naruszenie osi i powiązań widokowych,
3. zatarcie czytelności charakterystycznych form ukształtowania terenu, w tym form pogórczych.

Realizacja instalacji fotowoltaicznych wymaga zachowania rozwiązań ograniczających oddziaływanie krajobrazowe, w tym:

1. ograniczenia wysokości konstrukcji,
2. zapewnienia zieleni izolacyjnej od strony terenów dostępnych publicznie,
3. dostosowania lokalizacji i skali instalacji do uwarunkowań krajobrazowych terenu.

Szczegółowa ocena wpływu planowanego zagospodarowania na krajobraz priorytetowy należy przeprowadzić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby dokumentów planistycznych miasta Pszów stanowi istotny element procesu planowania przestrzennego, służący rozpoznaniu uwarunkowań środowiskowych oraz określeniu zasad zagospodarowania przestrzennego zapewniających zachowanie równowagi przyrodniczej i właściwych warunków życia mieszkańców, zgodnie z art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. W opracowaniu przeanalizowano elementy środowiska przyrodniczego, zarówno ożywionego, jak i nieożywionego, w tym m.in. rzeźbę terenu, warunki geologiczne i hydrogeologiczne, sieć hydrograficzną, gleby, tereny leśne i rolne, obszary przekształcone działalnością górniczą oraz występujące zagrożenia środowiskowe.

Ustalenia opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w Planie Ogólnym Miasta Pszów poprzez właściwy dobór stref funkcjonalnych oraz dążenie do kształtowania zwartej i wielofunkcyjnej struktury zabudowy, z poszanowaniem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. Rozwiązania przyjęte w Planie Ogólnym zapewniają dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do lokalnych uwarunkowań środowiskowych, ochronę zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, ograniczanie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko oraz sprzyjają realizacji zasad zrównoważonego rozwoju miasta.