

z up. BURMISTRZA
Projekt
Piotr Sidzina
ZASTĘPCA BURMISTRZA
z dnia Zatwierdzony przez
.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie Nr LVI/701/23 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna

**Rada Miejska w Pszczynie
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I nie narusza
ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Pszczyna”, przyjętego Uchwałą Nr III/34/24
Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r., i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta
Pszczyna – Etap I**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar A;
- 2) Załącznik nr 2 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar B;
- 3) Załącznik nr 3 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar C;

- 4) Załącznik nr 4 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar D;
- 5) Załącznik nr 5 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 6) Załącznik nr 6 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 7) Załącznik nr 7 – Dane przestrzenne.

2. Plan obejmuje cztery obszary: obszar A o powierzchni ok. 8,48 ha, obszar B o powierzchni ok. 9,42 ha, obszar C o powierzchni ok. 0,55 ha, obszar D o powierzchni ok. 0,39 ha w granicach określonych w częściach graficznych planu miejscowego.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna planu dla obszaru A, będąca załącznikiem nr 1 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zespół budynków przemysłowych objętych ochroną w planie;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - c) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Część graficzna planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 5) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - a) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika),
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373;
- 6) strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu;
- 7) ujęcia wód podziemnych.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) projektowane strefy ochrony bezpośredniej podziemnych ujęć wód;
- 2) projektowane strefy ochrony pośredniej podziemnych ujęć wód;
- 3) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna;
- 4) granica działek ewidencyjnych;
- 5) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV.

§ 3. 1. Część graficzna projektu planu dla obszaru B, będąca załącznikiem nr 2 zawiera następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi:
 - a) **ZD** – teren ogrodów działkowych;

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:

- a) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika),
- b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373,
- c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna.

2) strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna;
- 2) granica działek ewidencyjnych.

§ 4. 1. Część graficzna projektu planu dla obszaru C, będąca załącznikiem nr 3 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **UR - KOP** – teren usług kultu religijnego lub parkingu,
 - b) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej.

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - a) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika),
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373,
 - c) strefy 50 m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica działek ewidencyjnych.

§ 5. 1. Część graficzna projektu planu dla obszaru D, będąca załącznikiem nr 4 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) **U** – teren usług.

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - a) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika),
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna,
 - c) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna;
- 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 3) granica działek ewidencyjnych.

§ 6. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,

- b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 5) **dopuszczalnym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dominujące sposoby zabudowy i zagospodarowania, jakie można realizować w granicach działek;
- 6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, parkingi, jednokondygnacyjne garaże nadziemne i garaże podziemne;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, w szczególności w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakaz lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. W obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub w części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,

- terenu usług lub produkcji oznaczonym symbolem **1U-P**,

- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.),

2) nakaz:

- a) zachowania wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** z dopuszczeniem lokalizacji elementów określonych w dopuszczalnym sposobie zabudowy i zagospodarowania na terenach **WS**,
- b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.)

2. W zakresie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna ustala się:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) nakaz magazynowania substancji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sposób zabezpieczający je przed powstawaniem odcieków i przedostawaniem się tych substancji do gruntu lub do wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się objęcie ochroną w planie zabytkowego zespołu budynków przemysłowych (ob. Zakłady Mięsne) przy ul. Janusza Korczaka 5, oznaczonego w części graficznej ustaleń planu.

2. Dla zespołu budynków, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz:

- a) termoizolacji elewacji budynków,
- b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków w tym: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na eksponowanych elewacjach;

2) nakaz:

- a) zachowania gabarytu budynków, w tym wysokości, kąta nachylenia połaci dachu, szerokości elewacji,
 - b) zachowania historycznej formy i elementów budynków w tym podziałów architektonicznych, rytmu okien, detalu architektonicznego, historycznej stolarki okiennej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na dachach konstrukcji wsporczych urządzeń radiowo-telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,60 m nad kalenicę lub połąć dachu.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami **U, UR-KOP**:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

2) na terenie oznaczonym symbolem **U-P**:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) układ granic działki prostopadłe w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20 stopni;

4) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Obszary A, B, C, D objęte planem znajdują się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373.

2. W obszarze A objętym planem wskazuje się granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczoną w części graficznej planu miejscowego obejmującą tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.)

4. W obszarze A objętym planem wskazuje się granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$).

5. Obszary A, B i D objęte planem położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna, zakres ochrony zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 2.

6. Wskazuje się istniejące dwa ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze A objętym planem występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania pasów technologicznych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. W obszarze A i B objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych w obszarze strefy od kolei, której granicę wskazano w części graficznej planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

3. W strefie od cmentarza ograniczającej możliwości zainwestowania i zagospodarowania, wskazanej w części graficznej planu miejscowego w obszarze C zakazuje się realizacji w strefie o szerokości 50 m:

- 1) nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego.

4. Dla terenów przyległych do wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS** ustala się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS**;

- 2) podwyższania i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obszaru A z ul. Męczenników Oświęcimskich znajdującej się poza terenem objętym planem oraz terenu drogi dojazdowej **1KDD** (ul. Janusza Korczaka);
- 2) obszaru B z ul. Biskupa Bednorza i ul. Ks. Bp. Bernarda Bogedaina znajdujących się poza terenem objętym planem;
- 3) obszaru C z ul. Hallera znajdującej się poza terenem objętym planem oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**;
- 4) obszaru D z ul. Słonecznej i ul. Bratniej znajdujących się poza terenem objętym planem.

2. Ustala się dla obszarów objętych planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla usług: min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług kultu religijnego: min. 1 miejsce do parkowania na 30 użytkowników;
- 3) dla magazynów i składów: min. 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej magazynów i obiektów zaplecza technicznego, lub na 500 m² terenu składowego;
- 4) dla produkcji: min. 1 miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla cmentarza: min. 0,3 miejsca na 1000 m²;
- 6) dla terenu ogrodów działkowych – nie mniej niż 0,2 miejsca postojowego na 1 ogród działkowy.

3. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, dopuszczona jest we wszystkich określonych w planie terenach.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie);
- 3) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów emisji zanieczyszczeń lub oparte na odnawialnych źródłach energii.

4. W zakresie **zaopatrzenie w gaz** ustala się:

- 1) z istniejącej sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i linii gazociągów oraz sieci gazowniczych, a także przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe wysokiego, średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
- 3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi.

7. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się oprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów

chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;

- 3) dopuszcza się możliwość zastosowania zbiorników do retencjonowania części wód opadowych i roztopowych z powodu zmniejszenia obciążenia infrastruktury kanalizacji deszczowej oraz korzystnego wpływu dla środowiska.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w obszarze objętym planem dopuszczenie zmiany przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu.

9. W zakresie **odnawialnych źródeł energii**:

- 1) zakaz sytuowania:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzanych z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego, w szczególności: dedykowanej instalacji spalania biomasy, dedykowanej instalacji spalania wielopaliwowego, instalacji termicznego przekształcania odpadów, instalacji spalania wielopaliwowego,
 - c) instalacji odnawialnych źródeł energii służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1U-P dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 1, sytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc małej instalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 18 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.), wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego, przy czym:
 - a) instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 150 kW dopuszcza się wyłącznie w formie towarzyszącej i służącej zabudowie zlokalizowanej w granicach tych terenów,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej wysokości powyżej 6m dla instalacji niezamontowanych na budynku,
- 3) na terenie 1U dopuszcza się sytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej moc małej instalacji w rozumieniu

art. 2 pkt 18 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz U. z 2023 r., poz. 1436, z późn. zm.), wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (obszar D) symbolem **1U** ustala się przeznaczenie pod teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług turystyki;
- 3) teren usług edukacji;
- 4) teren usług sportu i rekreacji;
- 5) teren usług kultury i rozrywki;
- 6) teren usług kultu religijnego;
- 7) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) miejsca do parkowania;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń towarzysząca zabudowie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
- b) budowli – 6 m;

6) geometria dachów: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 45°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (obszar C) symbolem **1UR-KOP** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) teren usług kultu religijnego, lub;
- 2) teren parkingu.

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) miejsca do parkowania;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni towarzysząca zabudowie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1;

5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;

6) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 45°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (obszar A) symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) teren usług lub;
- 2) teren produkcji.

2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren przemysłu portowego;

- 2) teren elektrowni wiatrowych;
- 3) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) teren usług edukacji;
- 6) teren usług nauki;
- 7) teren usług kultu religijnego.

3. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) miejsca do parkowania;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń towarzysząca zabudowie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,02,
 - b) maksymalna 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie więcej niż 20 m,
 - b) budowli – 25 m;
- 6) kształt dachu: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się magazynowania poza budynkami odpadów, materiałów lub substancji bez zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi, wód lub powietrza, lub zapyleniem terenów sąsiednich.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu (obszar A) symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie pod teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość terenu drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

3. Maksymalna wysokość budowli: 15 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu (obszar C) symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

3. Maksymalna wysokość budowli: 10 m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu (obszar A) symbolem **1WS** i **2WS**, ustala się przeznaczenie pod teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) urządzenia i budowle wodne z zakresu ochrony przed powodzią;
- 2) budowle do prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizowania budynków.

4. Maksymalna wysokość budowli: 6 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (obszar C) symbolem **1ZPW**, ustala się przeznaczenie pod teren zieleni urządzonej wysokiej.

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizowania budynków.

4. Maksymalna wysokość budowli: 6 m.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego (obszar B) symbolem **1ZD**, ustala się przeznaczenie pod teren ogrodów działkowych.

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) miejsca do parkowania;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych.

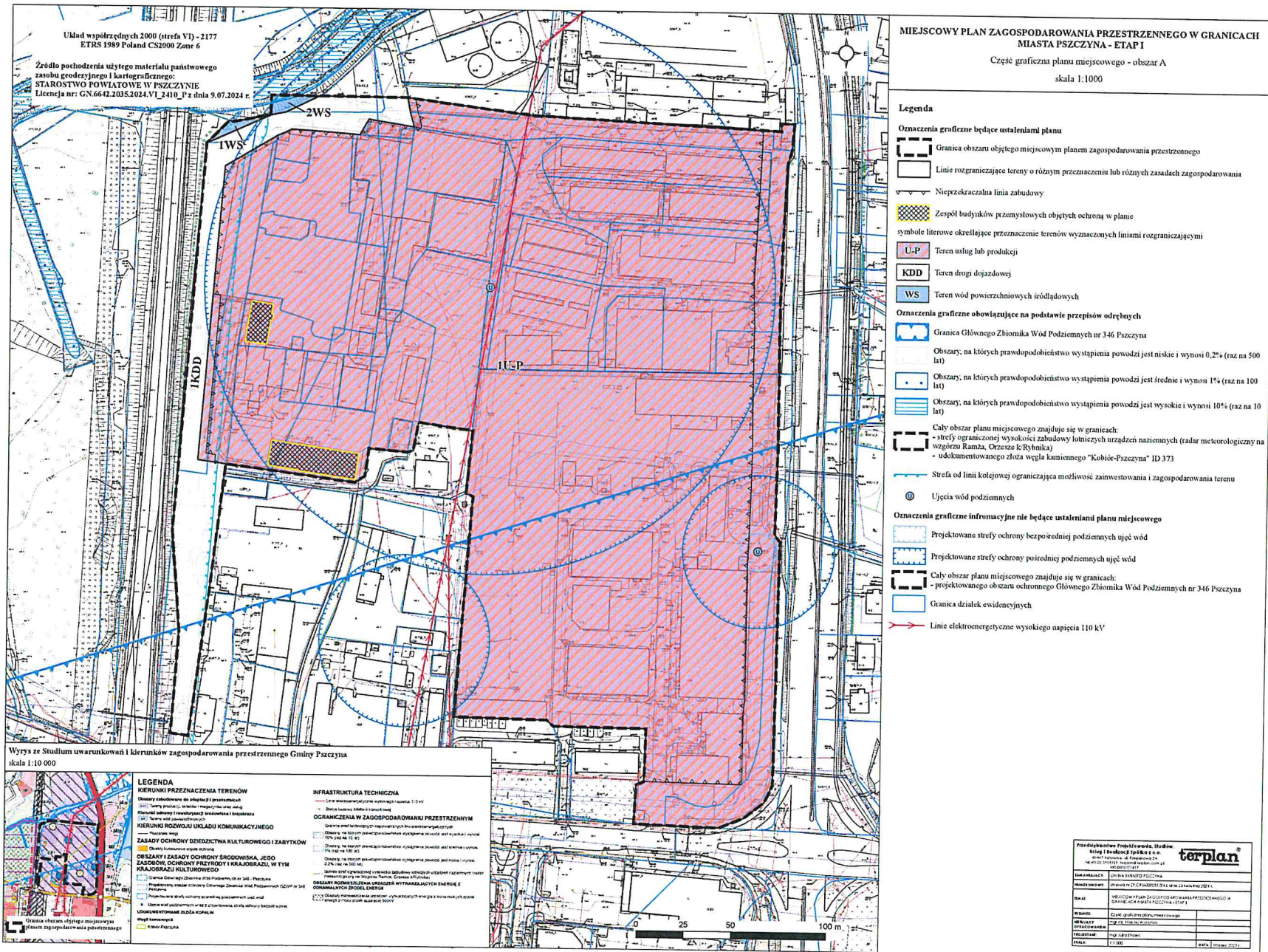
Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

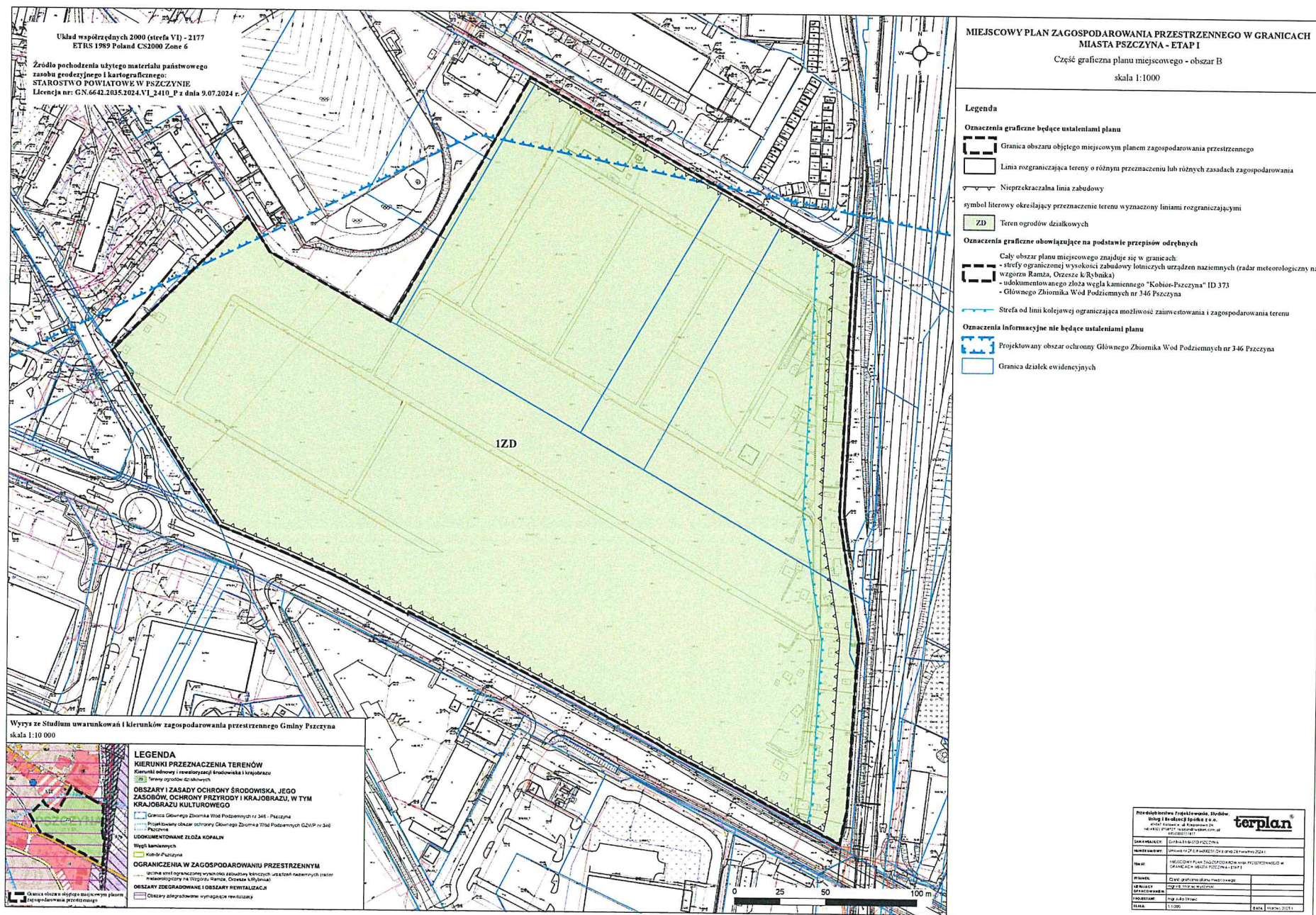
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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

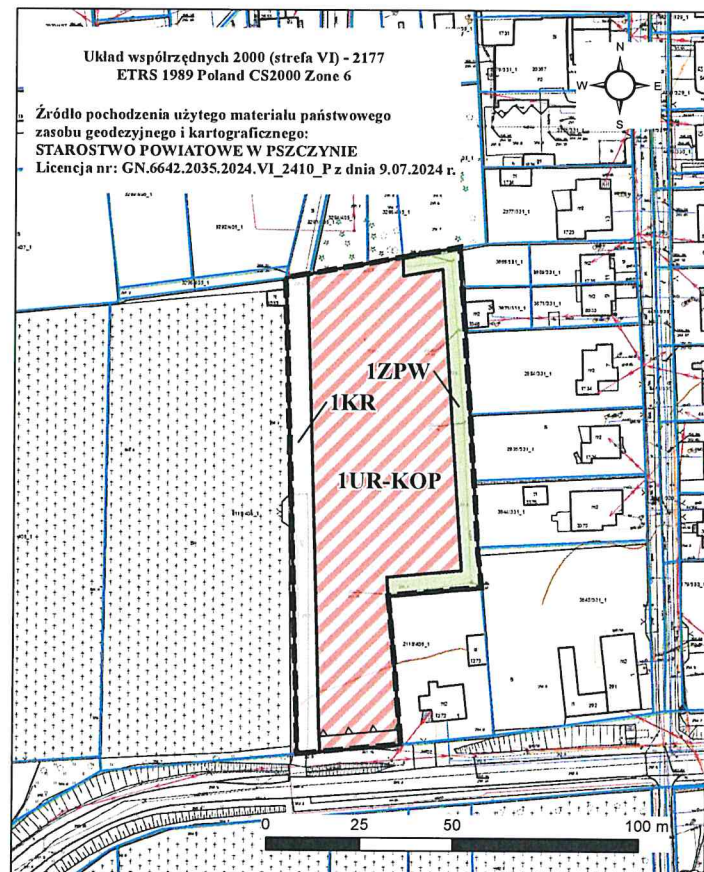
Projekt uchwały opracował
Wydział/Referat
14.04.25
data i czytelny podpis

Sprawdzono pod względem prawnym
16.04.25
data i podpis radcy prawnego
RADCA PRAWNY
Jarosław Wieczorek
KI-2266





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 2025 r.



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH MIASTA PSZCZYNA - ETAP I

Część graficzna planu miejscowego - obszar C

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

- Teren usług kultu religijnego lub parkingów
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Teren zieleni urządzonej

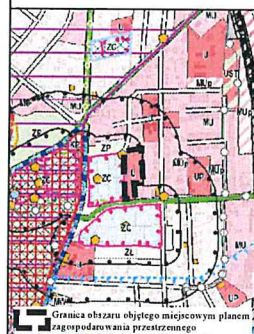
Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

- Cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
 - strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramza, Orzesze k/Rybnika)
 - udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna" ID 373
 - strefy 50 m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania

Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu

- Granica działek ewidencyjnych

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczyna
skala 1:10 000



LEGENDA

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

Obszary zabudowane do adaptacji i przekształceń

- Tereny zabudowy usługowej

OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO
ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM
KRAJOBRAZU KULTUROWE

- Strefy 50m i 150m od cmentarza ograniczające możliwości zagospodarowania

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

- Węgił kamienny

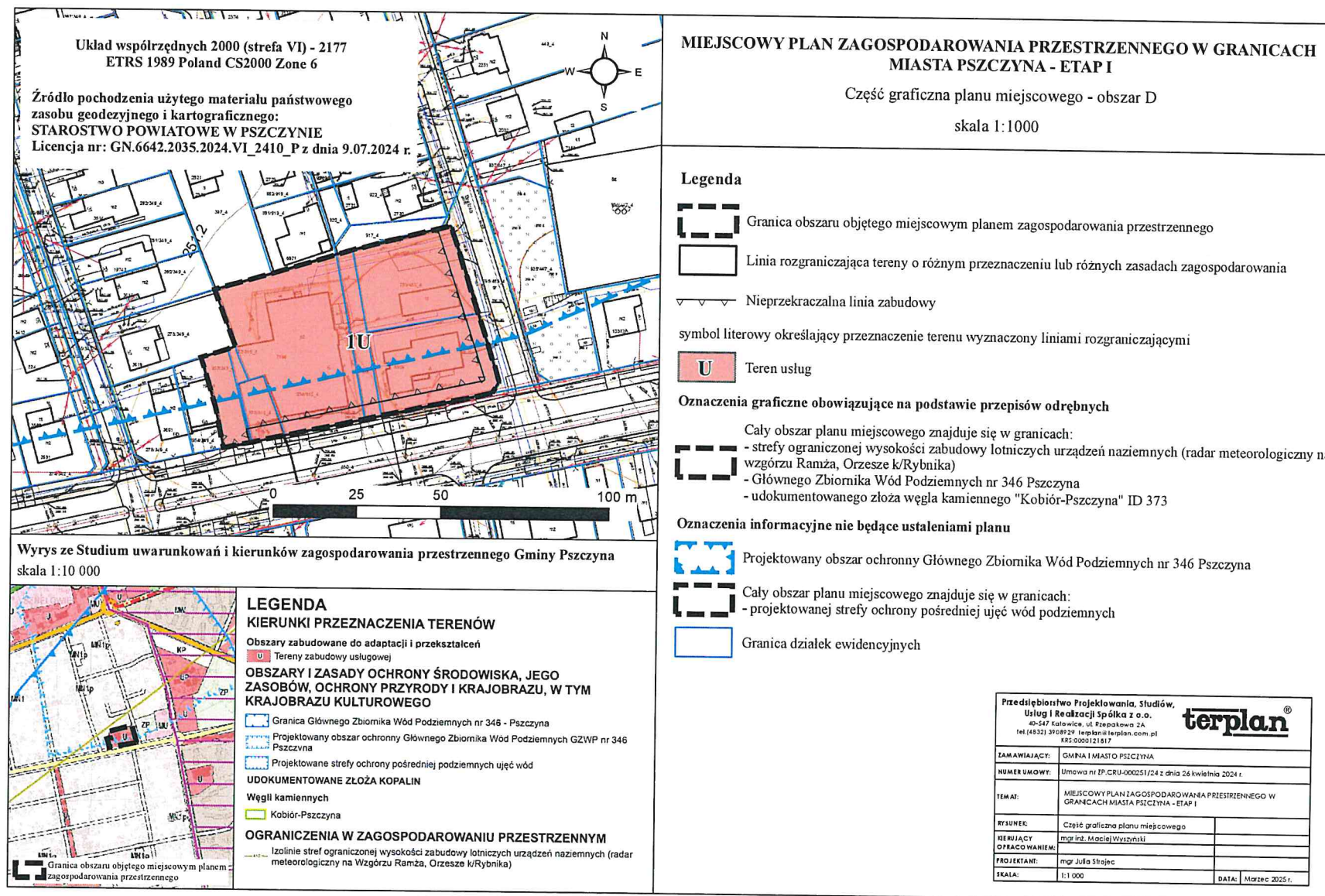
- Kobior-Pszczyna

OGRODZENIA W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Izolinie stref ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na Wzgórzu Ramza, Orzesze k/Rybnika)

Granica obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Urug i Realizacji Spółka z o.o. 40-547 Katowice, ul. Kępkowa 2A tel. (43) 391 09 29, biuro@terplan.com.pl REGON 142181		terplan	
zamawiający:	GMINA I MIASTO PSZCZYNA		
numer umowy:	Umowa nr SP-CRUS00231/24 z dnia 24 kwietnia 2024 r.		
temat:	MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH MIASTA PSZCZYNA - ETAP I		
rysunek:	Część graficzna planu miejscowego		
urządujący opracowanie:	mgr inż. Maciej Wysztybel		
projektant:	mgr Julia Siołcewicz		
skala:	1:1 000	data:	Maj 2025 r.



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia
nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

**Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.
zm.) Rada Miejska w Pszczynie postanawia:**

§ 1. W zakresie uwag wniesionych do Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 29 stycznia 2025r., zbieranie
uwag do 12 lutego 2025 r.

- 1) **Nie uwzględnić części uwagi odnoszącej się do „zmiany ustaleń
w paragrafie 17 projektu uchwały w zakresie: zwiększenia maksymalnego
udziału powierzchni zabudowy do 20%, zmniejszenia minimalnej powierzchni
biologicznie czynnej do 30%, zwiększenia nadziemnej intensywności
zabudowy do 0,5, zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m,
zniesienia ograniczenia w zagospodarowaniu w ramach przeznaczenia terenu”
z następującym uzasadnieniem:** Proponuje się wykreślenie zapisu
ograniczającego budowę kościoła i kaplic pogrzebowych. Powyższe
rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna. Nie
uwzględnia się uwagi w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości
zabudowy do 10 m oraz zwiększenia powierzchni zabudowy, zmniejszenia
powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenia nadziemnej intensywności
zabudowy. Ze względu na sąsiedztwo zabytkowego cmentarza, oraz
sąsiednich domów mieszkalnych budowa kaplicy wyższej niż 6, o wyższej
intensywności zabudowy i mniejszej powierzchni biologicznie powodowałoby
zaburzenie otoczenia cmentarza. Ze względu na sąsiedztwo zabytkowego
cmentarza, oraz sąsiednich domów mieszkalnych budowa obiektów wyższych
niż 6, o wyższej intensywności zabudowy i mniejszej powierzchni biologicznie
powodowałoby zaburzenie otoczenia cmentarza.

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

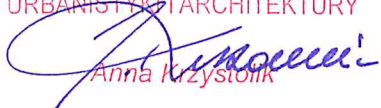
Anna Krzystolik

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie realizacji, zapisanych
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Rada Miejska w Pszczynie, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), ustala co następuje:

- 1) Inwestycje będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Anna Krzysiolik

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Pszczynie

z dnia 2025 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY


Anna Krzysiolik

Uzasadnienie

Projekt „**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I**” sporządzono na podstawie Rady Miejskiej w Pszczynie Nr LVI/701/23 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna.

Zgodnie z § 3 powyższej uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie dopuszcza się etapowanie sporządzania i uchwalania planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I jest realizacją ww. uchwały w części obejmującej obszar A, obszar B, obszar C i obszar D.

Przedmiotowe 4 obszary zajmują teren o powierzchni 18,5439ha i zlokalizowane są:

- obszar A (nr 3 na mapie powyżej) o pow. 8,2466ha zlokalizowany, w rejonie ulic: Dworcowej, Korczaka, Górnośląskiej,
- obszar B (nr 1 na mapie powyżej) o pow. 9,3461ha, zlokalizowany w rejonie ulic: Bielskiej, Bednorza i ks. bp. Bernarda Bogedaina,
- obszar C (nr 2 na mapie powyżej) o pow. 0,5458ha, zlokalizowany w rejonie ulic: gen. J. Hallera, Partyzantów,
- obszar D (nr 4 na mapie powyżej) o pow. 0,386ha, zlokalizowany przy ul. Słonecznej.

Przedmiotowe 4 obszary znajdują się w granicach (obowiązującego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/216/16 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 2255 z dnia 14 kwietnia 2016 r.) zmienionego uchwałą Nr XX/291/20 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pszczyna – Etap II (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 4781 z dnia 15 czerwca 2020 r.).

W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 7 i § 8 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie:

- 1) zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) zasad przekształceń istniejącej zabudowy.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 7 i § 8 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 8 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

- 1) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) utrzymanie terenów lasów.

W obszarze objętym planem występują:

- złoża kopalin - udokumentowane złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" ID 373,

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

W obszarze objętym planem nie występują:

- budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej,
- obszary osuwania się mas ziemnych,

- tereny i obszary górnicze,

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały ustalone w § 9 uchwały.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez objęcie ochroną w planie zabytkowego zespołu budynków przemysłowych (ob. Zakłady Mięsne) przy ul. Janusza Korczaka 5.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym ustalono w § 9 uchwały, poprzez wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

2) prywatnej pod wskazania komercyjne: tereny zabudowy z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności. Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, co potwierdza dążenie do lokalizacji inwestycji celu publicznego (dróg publicznych) na działkach będących w większości własnością gminy.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojskowego Centrum Rekrutacji, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Powiatowego Policji. W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi);

2) utrzymanie terenów zieleni i przywrócenia przeznaczenia dla istniejących ogrodów działkowych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W drodze ogłoszenia zamieszczonego w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznego Urzędu Miasta oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń została podana do publicznej wiadomości informacja o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z uchwałą Nr LVI/701/23 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna.

Ogłoszenie i obwieszczenie ukazało się 28 czerwca 2024 r. z terminem składania wniosków do 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i zawierało:

- 1) datę;
- 2) oznaczenie organu;
- 3) podstawę prawną wraz ze wskazaniem uchwały intencyjnej.

Z zachowaniem podanego terminu wpłynął 1 wniosek. Wniosek został rozpatrzony zgodnie z procedurą formalną.

Następnie, w Biuletynie Informacji Publicznego Urzędu oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń została podana do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Ogłoszenie i obwieszczenie ukazało się 13 grudnia 2024 r. z terminem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 29 stycznia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pszczynie, ul. Rynek 2, 43-200 Pszczyna - w Wydziale Urbanistyki i Architektury - pokój nr 1 (parter), w godzinach pracy urzędu, a także w Biuletynie Informacji Publicznej tut. Urzędu. Uwagi można było wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 lutego 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 stycznia 2025 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego. Ogłoszenie i obwieszczenie zawierało:

- 1) datę;
- 2) oznaczenie organu;
- 3) podstawę prawną wraz ze wskazaniem uchwały intencyjnej;

4) sposób, miejsce i termin udostępnienia projektu planu miejscowego wraz prognozą, w tym podanie adresu strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, na której udostępniony jest projekt planu miejscowego;

5) informację o formie, miejscu i terminie złożenia uwag do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oraz obowiązku podania danych wnoszącego uwagi, o których mowa w art. 8c ustawy;

6) wyznaczenie terminu, miejsca i formy dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projektowanym dokumencie.

Z zachowaniem podanego terminu wpłynęła uwaga do planu, które została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny był również w wersji elektronicznej na stronach internetowych Urzędu.

Zgodnie z art. 8c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski i uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu Burmistrz kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania, określając przy tym formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- 6) wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie wprowadził zmiany z nich wynikające i ponowił procedurę opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie;
- 7) ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami oraz wyznaczył termin na wnoszenie uwag i rozpatrzył wniesione uwagi;

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące systemy sieci i urządzeń wodociagowych.

Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem.

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Uwzględniono poprzez: dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy, utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogi publiczne.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez:

- 1) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach;
- 2) pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną. Zaproponowane szerokości drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pszczyna na lata 2018 – 2023 wskazały iż, nowe Studium będzie stanowiło bardzo dobry wyjściowy materiał dla opracowania nowych dokumentów strategicznych i planistycznych wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) tj. strategii rozwoju gminy, przede wszystkim w zakresie określenia modelu funkcjonalno-przestrzennego oraz dla przygotowania planu ogólnego wraz z uzasadnieniem.

Analiza wskazała również, że w związku z faktem że proces planowania przestrzennego jest procesem ciągłym, mogą być konieczne kolejne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające m.in.: z wniosków właścicieli działek, inwestorów, realizacji nowych inwestycji celu publicznego, potrzeb społeczności gminy, ustaleń aktualnie opracowywanego Studium (po jego przyjęciu przez Radę Miejską) czy zmieniających się zapisów prawa (np. w sprawie OZE). W związku z powyższym procedowany plan jest zgodny z wnioskami płynącymi z powyższej analizy.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu stanowi dokument szacunkowy, mający na celu ukazanie wystąpienia ewentualnych przyszłych zjawisk lub zdarzeń. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy wyłącznie ukazaniu prognozowanych trendów zmian wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek chwalenia projektowanego planu. Opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie stanowi ono operatu szacunkowego. Wyniki uzyskane na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano wprost, że dokument posiada charakter ogólny i szacunkowy mający na celu ukazanie jedynie istotnych zmian.

VI. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy „Pszczyna”, przyjętego Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.,

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Podsumowując należy stwierdzić, że **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Plan wyraźnie określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z jednoczesnym ustaleniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w oparciu o sporządzoną do projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko.

z up. BURMISTRZA

Piotr Sidorzina
BURMISTRZA

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Anna Krzysolik
Anna Krzysolik