

Projekt

z up. BURMISTRZA

Piotr Sidzina
ZASTĘPCA BURMISTRZA

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectw Jankowice i Studzienice - etap III oraz etap IV w zakresie
działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach**

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 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jankowice i Studzienice – etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna zatwierdzonego Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.,

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar sołectw Jankowice i Studzienice - etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach, o powierzchni około 61,6 ha, w granicach określonych na Rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

§ 2. 1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu, stanowią ustalenia i są obowiązujące:

- 1) **granice obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;**
- 5) **obiekt małej architektury objęty ochroną w planie;**
- 6) **strefa ochrony bioróżnorodności;**
- 7) **strefa ochrony krajobrazu otwartego;**
- 8) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
 - a) **1-14MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **37MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) **15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **1-5MNZ2** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) **8RM, 23RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) **1US** – teren sportu i rekreacji,
 - g) **17-18R, 28R, 30R, 33-34R** – tereny rolnicze,
 - h) **24ZL** – teren lasów,
 - i) **1-2ZLU** – tereny „Zagrody hodowlanej przy Ośrodku Hodowli Żubrów i Edukacji Leśnej”,
 - j) **1KDG, 18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne,
 - k) **25KDW, 30-32KDW** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu, wynikają z przepisów odrębnych i są obowiązujące:

- 1) **granica rezerwatu przyrody „Żubrowisko”;**
- 2) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Kobiór – Pszczyna WK 373;**
- 3) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Międzyrzecze WK 300;**
- 4) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Studzienice 1 WK 17700;**

- 5) **granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego Ćwiklice WK 7386;**
- 6) **granica GZWP nr 346 Pszczyna;**
- 7) **granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 346 Pszczyna.**

3. Pozostałe oznaczenia na Rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:

- 1) **linie elektroenergetyczne 15kV;**
- 2) **granice sołectw;**
- 3) **granica gminy.**

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć świadczenie usług związanych z turystyką w gospodarstwie rolnym;
- 2) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek naturalne, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087, z późn. zm.);
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest równy lub mniejszy niż 12°;
- 4) **dachu pulpitowym** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy (o jednej połaci dachowej) o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 30°;
- 6) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć usługi rzemiosła oraz pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze prowadzone przez mikroprzedsiębiorców (z wykluczeniem rzemiosła produkcyjnego) o nieuciążliwym oddziaływaniu na tereny sąsiednie;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.);
- 8) **działce sąsiedniej** – należy przez to rozumieć działkę, która ma, co najmniej jedną granicę wspólną z działką, na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 9) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażane są np. poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie nadziemnych elementów nowych

budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (maksymalnie do 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, wykuszy;

- 11) **obudowie biologicznej ciek** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 15) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np.: ulice, drogi, place, przystanki komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne tereny wskazane w planie;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 19) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087, z późn. zm.);

- 20) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowe, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 21) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 24) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 26) **wysokości zabudowy:**
- a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu danego obiektu;
- 27) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
- a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,

b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie,

c) ostateczne pozwolenie wodno-prawne obowiązujące przed wejściem niniejszego planu w życie;

28) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.

2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Na obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenów **37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2**) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.).

3. W terenach **37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.).

4. Zakazy wymienione w **ust. 2** i **ust. 3** (z zastrzeżeniem **ust. 5 - ust.6**) nie dotyczą lokalizacji:

- 1) dróg publicznych;
- 2) obiektów i urządzeń melioracji;
- 3) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;

- 5) sieci i urządzeń kanalizacji;
- 6) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 7) obiektów i budowli związanych z piętrzeniem wód;
- 8) linii elektroenergetycznych w wersji kablowej (podziemnej);
- 9) zalesień;
- 10) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin ze złoża.

5. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 4 pkt 1-8** nie mogą być realizowane w terenie **24ZL, 1ZLU**.

6. Przedsięwzięcia wymienione w **ust. 4 pkt 3, 5-8** oraz inne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane w terenach **8RM, 23RM, 17-18R, 28R, 30R, 33-34R** na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r., poz. 54, z późn. zm.).

8. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji nowych myjni samochodowych, stacji paliw, obiektów handlu hurtowego oraz targowiskowego i giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych oraz sprzętu budowlanego i rolniczego.

9. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz odorów.

10. Gospodarowanie odpadami na obszarze objętym planem uwzględniać musi zakazy wynikające z zapisów zawartych w **§ 22**.

11. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5. 1. Za zgodne z planem uznaje się sytuowanie budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku, gdy będzie on przylegał bezpośrednio do ściany istniejącego budynku.

2. Za zgodne z planem uznaje się realizację niewyznaczonych w planie obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

3. Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności agroturystycznej w terenach **8RM, 23RM** oraz w istniejących gospodarstwach rolnych położonych w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2**.

4. Za zgodne z planem uznaje się w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US, 1KDG, 18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2, 25KDW, 30-32KDW** realizację ścieżek rowerowych.

5. **Dla zabudowy istniejącej** (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **ust. 5 pkt 7-8**):

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) przy przebudowie, nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków – dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych elementów budynków takich jak kąt i kształt dachów oraz kolorystyki;
- 3) położonej w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**, o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 4) położonej w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**, o powierzchni zabudowy przekraczającej wielkość dopuszczoną planem – dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy obiektu;
- 5) położonej w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**, dla której parametry dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się jednorazowe zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5%;
- 6) położonej w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**, dla której parametry dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy są równe lub większe niż ustalenia planu – dopuszcza się jednorazowe zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy maksymalnie o 5% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 5%;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2, 25KDW, 30-32KDW**;

- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2**, a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

Obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz sposoby ich zagospodarowania

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków innych niż związane z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną, w odległości mniejszej niż 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków i rowów;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy od granicy terenu **24ZL** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami **1-14MN** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami **37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem **1US** – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 7. 1. Ze względu na ochronę rezerwatu „Żubrowisko”, na obszarze objętym planem ustala się **strefę ochrony bioróżnorodności**, oznaczoną na Rysunku planu.

2. W strefie ochrony bioróżnorodności obowiązuje zakaz realizacji inwestycji oraz wszelkich działań, które mogłyby wpłynąć na zmianę stosunków wodnych, trwałe zniekształcenie rzeźby terenu niezwiązane z prowadzoną gospodarką leśną, działalnością edukacyjną, naukową i hodowlaną prowadzoną w „Zagrodzie hodowlanej przy Ośrodku Hodowli Żubrów i Edukacji Leśnej” i Rezerwacie „Żubrowisko” oraz wpłynąć na degradację wartości przyrodniczych.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują osuwiska, tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny górnicze.

§ 9. Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę oraz zbiorniki przeciwpożarowe;
- 2) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

§ 11. 1. Wskazuje się **budynki zabytkowe objęte ochroną w planie** oznaczone na Rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, Studzienice ul. Bażantów 42 (nr 1 na Rysunku planu);
- 2) budynek gospodarczy, Studzienice ul. Bażantów 42 (nr 2 na Rysunku planu);
- 3) budynek mieszkalny, Jankowice ul. Jelenia 6 (nr 3 na Rysunku planu);
- 4) budynek mieszkalny, Jankowice ul. Jelenia 10 (nr 4 na Rysunku planu);
- 5) budynek usługowy, Jankowice ul. Żubrów 151 (nr 5 na Rysunku planu);
- 6) budynek usługowy, Jankowice ul. Żubrów 151 (nr 6 na Rysunku planu).

2. Wskazuje się **obiekt małej architektury objęty ochroną w planie**, oznaczony na Rysunku planu: krzyż kamienny, Studzienice ul. Bażantów 40 (nr 1 na Rysunku planu).

3. Dla obiektów wymienionych w **ust. 1**:

- 1) obowiązuje nakaz ochrony obiektów z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:
 - a) bryłę obiektu,
 - b) spadki dachu,
 - c) geometrię dachu,

- d) detal architektoniczny,
 - e) historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na analogiczną,
 - f) wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
- 2) obowiązuje zakaz:
- a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia lub przekrycia detali,
 - b) stosowanie jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, blach i okładzin z płytek gresowych;
- 3) obowiązuje nakaz stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;
- 4) dopuszcza się:
- a) zadaszenie wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,
 - b) rozbudowę,
 - c) zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji.
4. Dla obiektu wymienionego w **ust. 2**:
- 1) obowiązuje nakaz:
- a) zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu,
 - b) zachowania i ochrony obiektu poprzez konserwację i restaurację,
 - c) zachowania i konserwacji starodrzewu w otoczeniu obiektu,
- 2) dopuszcza się:
- a) wprowadzenie nasadzeń w nawiązaniu do istniejącego starodrzewu, a w przypadku jego braku należy stosować gatunki rodzime,
 - b) w przypadku modernizacji lub przebudowy drogi wymuszającej przeniesienie obiektu - i ich lokalizację najbliższą lokalizacji pierwotnej.

§ 12. 1. Ustala się oznaczoną na Rysunku planu **strefę ochrony krajobrazu otwartego.**

2. W strefie ochrony krajobrazu otwartego ustala się:

- 1) nakaz zachowania elementów przyrodniczych, takich jak zespoły zieleni, aleje drzew, ciekі, kanały, źródła, stawy;
- 2) zakaz realizacji budynków, wiat, silosów, wież, masztów i anten.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Jako **przestrzenie publiczne** na obszarze planu wskazuje się następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych **1KDG, 18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2**;
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

3. W przestrzeniach publicznych obowiązuje zakaz:

- 1) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

- 1) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 2) front nowo wydzielanych działek mieścić się ma w przedziale 18 – 30 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 400 m² dla pozostałych działek.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący teren objęty planem oraz stanowiący powiązanie z terenami zewnętrznymi stanowi istniejąca droga publiczna oznaczona na Rysunku planu symbolem **1KDG** (droga klasy „główna”). Pozostałe drogi zapewniające obsługę komunikacyjną to drogi: **18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2** (drogi klasy „dojazdowa”). Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne **25KDW, 30-32KDW**;

- 2) utrzymuje się istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z możliwością modernizacji i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Wytyczanie i realizację dojazdów do nieruchomości dopuszcza się na całym obszarze planu z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) Dla terenów wymienionych w **pkt 1** ustala następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających (z dostosowaniem szerokości do geometrii skrzyżowań, granic administracyjnych oraz zasięgu terenów leśnych):
 - a) **1KDG** – 17,0 - 25,0 m (zawężona ze względu na przebieg pomiędzy kompleksami leśnymi, wzdłuż rezerwatu przyrody „Żubrowisko”),
 - b) **22KDD1, 27KDD1** – 10,0 m,
 - c) **18KDD1** – 10,0 m,
 - d) **8-10KDD2** – 6,5 - 8,0 m,
 - e) **25KDW, 30-32KDW** – 6,0 m;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (w tym miejsca realizowane w garażach):
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
 - c) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej – w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
 - d) dla nowo realizowanych obiektów służących produkcji rolniczej – w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - e) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług handlu - minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla nowo realizowanych oraz rozbudowywanych obiektów z zakresu usług gastronomii – w ilości: minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie,
 - g) dla nowo realizowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych – w ilości: minimum 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla nowo realizowanych innych obiektów usługowych – w ilości: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - i) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w podpunktach **a-h**;

- 6) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej): min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z sieci magistralnej $\varnothing 1600$ mm oraz $\varnothing 1480$ mm relacji Goczałkowice - Paprocany. Dopuszcza się zasilanie z innych sieci;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociagowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej (rurociągi $\varnothing 80$ - $\varnothing 200$ mm; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów);
- 3) w przypadku braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 4**;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 3) dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 4) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska uwzględniające regulacje z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 23**.

§ 21. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy;
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji (z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **§ 12**);
- 3) w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 22. 1. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje zakaz składowania odpadów.

3. Obowiązuje zakaz sortowania, rozdrabniania, magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności.

§ 23. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej wielkości wskazanych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru z wyłączeniem mikroinstalacji z zastrzeżeniem zapisów zawartych w **pkt 3**;
- 3) lokalizację mikroinstalacji dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**;
- 4) lokalizację kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie w terenach **1-14MN, 37MNU, 15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1, 1-5MNZ2, 8RM, 23RM, 1US**.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 24. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-14MN**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną;
- 3) budynki gospodarcze, garaże;
- 4) miejsca do parkowania, parkingi;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 4 pkt 7**) – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie może przekraczać 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatlach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrolapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 25. 1. Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ oznaczony na Rysunku planu symbolem **37MNU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 2) obiekty usługowe, w tym usługi publiczne;
- 3) obiekty drobnej wytwórczości;
- 4) zieleń urządzoną oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) ciekі oraz rowy wraz z obudową biologiczną;
- 3) budynki gospodarcze, garaże;
- 4) miejsca do parkowania, parkingi;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z wyłączeniem budynków usług publicznych oraz z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 6 pkt 7**) – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów usług publicznych – nie określa się.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych i usługowych – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatach, garażach (w tym

dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 26. 1. Wyznacza się TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **15-16MNZ1, 23-24MNZ1, 41-42MNZ1**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zieleni urządzoną oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

1) usługi sportu, handlu detalicznego;

2) obiekty drobnej wytwórczości;

3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

4) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną;

5) budynki gospodarcze, garaże;

6) miejsca do parkowania, parkingi;

7) obiekty i urządzenia małej architektury;

8) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **ust. 5 pkt 7)** – 300 m²;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla budynków w układzie bliźniaczym – 300 m².

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 11,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 27. 1. Wyznacza się TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-5MNZ2**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zielenią urządzonej oraz zielenią o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) usługi sportu, handlu detalicznego;
- 2) obiekty drobnej wytwórczości;
- 3) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 4) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną;
- 5) budynki gospodarcze, garaże;
- 6) miejsca do parkowania, parkingi;
- 7) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 8) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m².

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenach wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych – 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrolapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;

4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 28. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **8RM, 23RM**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;
- 3) agroturystykę;
- 4) grunty rolne;
- 5) zieleni urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 2) obiekty małej architektury realizowane na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 6**).

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 300 m².

5. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązują zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków inwentarskich oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej – 11,5 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych – 9,5 m,
 - c) dla pozostałych budynków – 7,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatlach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrolapach oraz budynkach inwentarskich;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesunięte wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
- a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny, dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

§ 29. 1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1US**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) boiska sportowe;
- 2) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) szatnie i budynki socjalne;
- 2) budynki gospodarcze i techniczne;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zadaszenia, obiekty małej architektury;
- 5) miejsca do parkowania, parkingi;
- 6) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%, w przypadku realizacji boiska o utwardzonej powierzchni dopuszcza się zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 11,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i pulpitowych;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych tworzących formy dwuspadowe przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 4) kolorystyka elewacji i dachów:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugowego, popiel; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 30. 1. Wyznacza się **TERENY ROLNICZE** oznaczone na Rysunku planu symbolem **17-18R, 28R, 30R, 33-34R**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod grunty rolne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 6**);
- 2) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną;

- 3) zadrzewienia śródpolne;
- 4) zalesienia, w trybie przepisów odrębnych.

4. W terenach wymienionych w **ust. 1** obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków.

§ 31. 1. Wyznacza się **TEREN LASÓW** oznaczony na Rysunku planu symbolem **24ZL**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod lasy, polany śródleśne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) drogi leśne i dukty;
- 2) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej;
- 3) ciek i rowy wraz z obudową biologiczną.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wymienionego w **ust. 1**:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w decyzji zatwierdzającej zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasu;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków.

§ 32. 1. Wyznacza się **TEREN „ZAGRODY HODOWLANEJ PRZY OŚRODKU HODOWLI ŻUBRÓW I EDUKACJI LEŚNEJ”** oznaczony na Rysunku planu symbolem **1ZLU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) grunty leśne;
- 2) budynki, obiekty i urządzenia związane z prowadzoną gospodarką leśną, działalnością edukacyjną, naukową i hodowlaną prowadzoną w „Zagrodzie hodowlanej przy Ośrodku Hodowli Żubrów i Edukacji Leśnej” i Rezerwacie „Żubrowisko”;
- 3) ścieżki edukacyjne.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod pozostałe obiekty i urządzenia gospodarki leśnej oraz urządzenia turystyczne.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wymienionego w **ust. 1**:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 200 m².

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5** oraz **§ 7**):

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 11,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;

2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pulpitowych na budynkach gospodarczych, wiatlach, garażach (w tym dostawionych do głównej bryły budynku), wiatrołapach oraz w przypadku dobudowy budynku do budynku zlokalizowanego w granicy działki sąsiedniej jeżeli przekryte są tego typu dachem;

3) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych, tworzących formy dwuspadowe, przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;

4) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości, ochry, koloru ugrowego; dla cegły – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,

b) dachy – grafitowy, czerwony, brązowy.

§ 33. 1. Wyznacza się TEREN „ZAGRODY HODOWLANEJ PRZY OŚRODKU HODOWLI ŻUBRÓW I EDUKACJI LEŚNEJ” oznaczony na Rysunku planu symbolem **2ZLU**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

1) grunty leśne;

2) budynki, obiekty i urządzenia związane z prowadzoną gospodarką leśną, działalnością edukacyjną, naukową i hodowlaną prowadzoną w „Zagrodzie hodowlanej przy Ośrodku Hodowli Żubrów i Edukacji Leśnej” i Rezerwacie „Żubrowisko”;

3) zieleń urządzoną.

3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne;

2) miejsca do parkowania, parkingi;

- 3) budynki gospodarcze;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 100 m².

5. W terenie wymienionym w **ust. 1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 5** oraz **§ 7**):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 2) dachy spadziste (dwuspadowe lub wielospadowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych oraz dachów o innym kącie nachylenia połaci niż wskazano w **pkt 2**, w przypadku zadaszenia wejść, lukarn, wiatrołapów, wykuszy oraz zadaszenia tarasów;
- 4) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – dla tynków: biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny; dla innych materiałów – nie określa się; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów w postaci opasek wokół okien lub jako wypełnienie przestrzeni między oknami i we wnękach przy drzwiach wejściowych na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach,
 - b) dachy – grafitowy, popielaty, brązowy.

§ 34. 1. Wyznacza się TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE oznaczone na Rysunku planu symbolami **1KDG, 18KDD1, 22KDD1, 27KDD1, 8-10KDD2**.

2. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE** oznaczone na Rysunku planu symbolami **25KDW, 30-32KDW**.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 2** pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.

5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** i **ust. 2** pod lokalizację:

- 1) zatok postojowych;
- 2) ciągów pieszych i tras rowerowych;
- 3) zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów;
- 4) zieleni urządzonej i zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 5) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
- 6) elementów małej architektury;
- 7) cieków oraz rowów wraz z obudową biologiczną;
- 8) urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

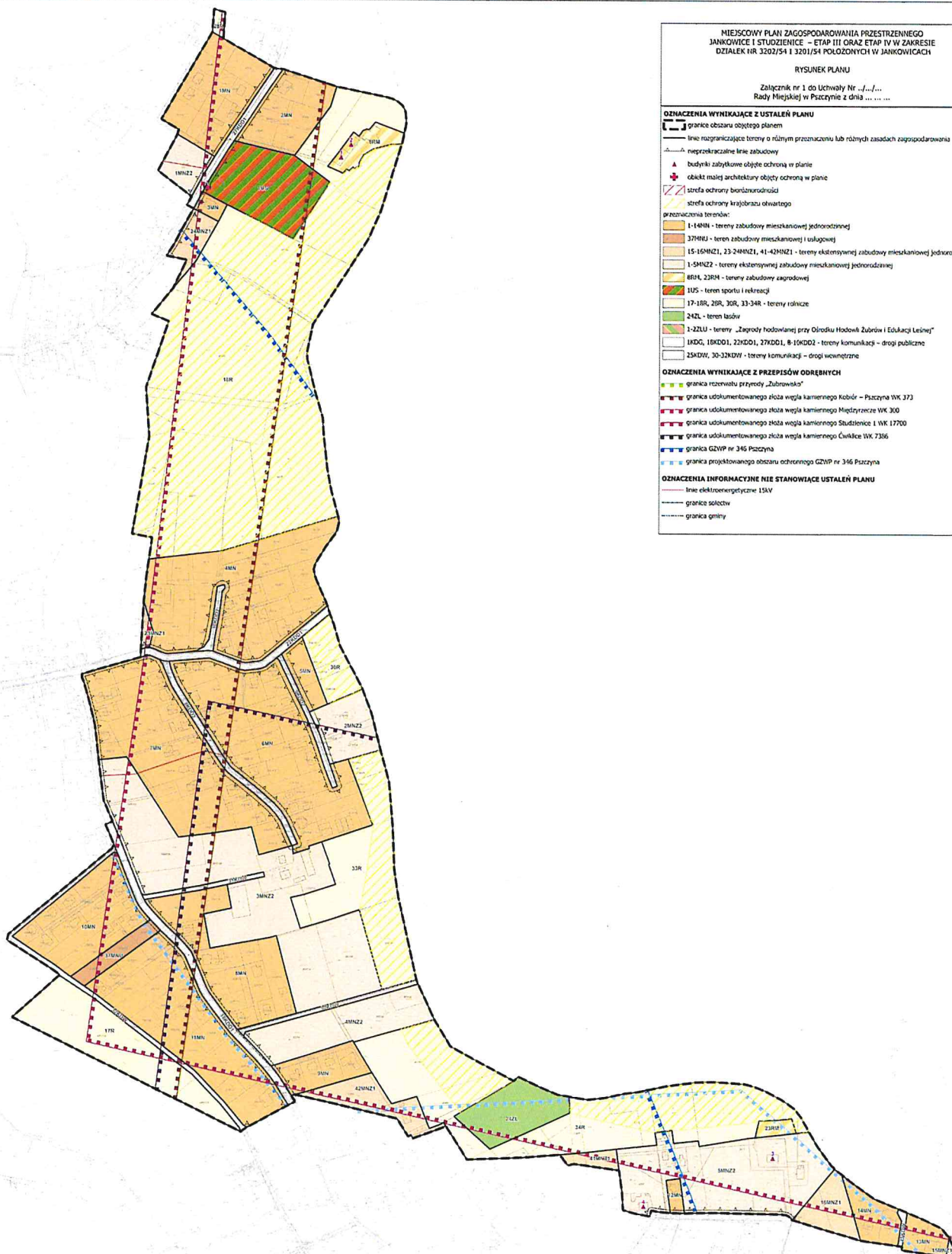
§ 35. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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

Projekt uchwały opracował
Wydział/Referat *Wit*
14.04.25
data i czytelny podpis

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



Źródło pochodzenia litwiego materiału państwowego zasobu godozyjnego i karcograficznego: Sławostwo Powiatowe w Poczynie



50 0 50 100 150 200 m

SCALE 1:25000

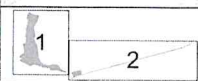
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
JANKOWICE I STUDZIENCE – ETAP III ORAZ ETAP IV W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 3202/54 I 3201/54 POŁOŻONYCH W JANKOWICACH
ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



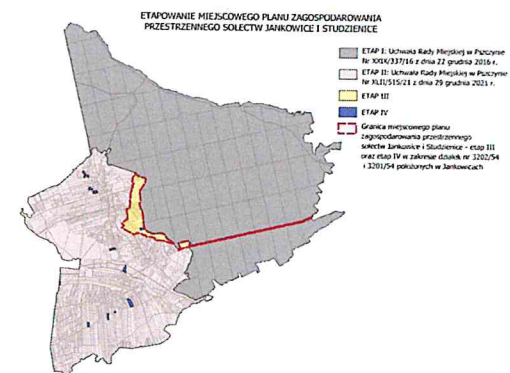
MIS FICHERY PLANJ IZKUPUJESEBNOVALE PRAVE STRANKE DO
SARAJEVOGA I OSTALIH - STAP III ORAZ STAP IV U ZAKONITO
OSTALEM SVI 2003.94 I 2004.94 POLUDODIVOM U SPRAVNOGACH

FYSUNEN PLANJ

ARXUS: I	GRUPA PRACUJĄCYCH WRAZ PROF. DR. HAB. JÓZEF PROF. DR. Ryszard	ZESPÓŁ PRACUJĄCYCH PROF. DR. Ryszard
data wydruku: 04.2025		



WIELKOPOLSKI PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
JAWORSKI I SPŁATKOWICZ - ETAP III DZIAŁ ETAP IV W ZAKRESIE DZIAŁALNOŚCI NR 2020/54 I 2020/54 POŁOŻONYCH W JAWORSKACH
DZIAŁALNOŚCI NR 1 - RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYŃNIE
 z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Pszczyny w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr z dnia 2024 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I WYŁOŻENIE (od 9 października 2017 r. do 7 listopada 2017 r.; zbieranie uwag do 21 listopada 2017 r.)									
1	34	19.10.2017	Wnoszę 1. o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów MN, MNU, MR, RM, z 0,4 do 0,6 oraz dla terenów MNZ z 0,3 do 0,5 z uwagi na fakt, że tak niski wskaźnik intensywności zabudowy uniemożliwi inwestycję na wielu działkach. Zapisy planu umożliwiają realizację inwestycji o wskaźniku powierzchni zabudowy do 40% i wysokości zabudowy do 11m, ponadto podają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 600 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 400 m2 dla zabudowy bliźniaczej. Natomiast maksymalny wskaźnik zabudowy 0,4 bardzo ograniczy podane powyżej możliwości np. powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwukondygnacyjnego będzie mogła stanowić tylko 20% powierzchni działki tj. na działce o powierzchni 600 m2 tylko 120 m2. 2. (...) 3. Wnoszę o możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami płaskimi, ponieważ obecne technologie umożliwiają tworzenie brył budynków mieszkalnych z dachami płaskimi o wysokich walorach estetycznych.	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona w zakresie pkt 1 pkt 3			Ad.1 Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie istniejącego charakteru zabudowy. Plan obejmuje tereny wiejskie, gdzie nie jest celowe nadmierne intensyfikowanie zabudowy. Przyjęte wskaźniki pozwalają dopasować zabudowę do różnorodnych działek budowlanych. Ad.3 Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. Na terenie objętym planem dominuje zabudowa o charakterze wiejskim, z dachami dwu lub cztero - spadowymi.
2	98	14.11.2017	Po zapoznaniu się z treścią „uchwały nr w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona w zakresie: pkt 1b, częściowo w zakresie pkt 1d,			Ad. 1b Nieuwzględnione ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. W projekcie planu przyjęto, że budynek

			administracyjnych sołectw Jankowice i Studzienice - etap II", poniżej przedstawiamy nasze uwagi i wątpliwości, co do treści w/w dokumentu: 1) § 3 - definicje: a) (...) b) skoro zdefiniowano dachy płaskie i spadziste, to czy jest w ogóle możliwość realizacji dachów o pochyleniu połaci dachowych w przedziale od 12 do 30°? I jakie to są dachy? c) (...) d) wskaźnik intensywności zabudowy — dlaczego odnosi się on do „powierzchni działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem?” Projekt zagospodarowania działki (dla konkretnej inwestycji) dotyczy tylko części powierzchni działki natomiast często cała powierzchnia działki przewidziana jest do zabudowy (po spełnieniu określonych warunków i parametrów), e) (...) f) definicja drobnej wytwórczości, jest mało precyzyjna, tzn. określa jedynie „kto” natomiast nie mówi nic o tym „co” to może być. 2) (...) 3) § 29 „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”: a) czy obiekty, których realizacja jest możliwa na podstawie przeznaczenia dopuszczalnego w planie mogą powstać na działkach jako pierwsze (tj. wyprzedzająco w stosunku do przeznaczenia podstawowego) i czy mogą zaistnieć samodzielnie? b) naszym zdaniem warto dodać do „przeznaczenia dopuszczalnego” możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej, które stanowią w pewnym stopniu uzupełnienie funkcji podstawowej czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, c) czy pod pojęciem drobnej wytwórczości należy również rozumieć usługi i handel? Bo jeśli coś może być wytwarzane na danym terenie to raczej powinno być możliwe zbycie tego produktu;		pkt 1f, pkt 3a - 3f, częściowo pkt 3g (dla zabudowy mieszkaniowej)		na terenie sołectwa będą mogły być realizowane w przedziałach 0-12 oraz 30-45 co odpowiada najczęściej występującym dachom na terenie sołectw. Ad. 1d Nie zawsze cała działka znajdująca się w terenie budowlanym przewidywana jest do zainwestowania w momencie realizacji danej inwestycji. Stąd też wskaźniki liczone są do powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem. Dla lepszej czytelności zapis zostanie dopracowany. Ad. 1f – definicja zgodna jest z przepisami odrębnymi. Ograniczenia co do form działalności gospodarczej wynikają z innych ustaleń planu np. zawartych w §4. Plan nie może ograniczać swobody gospodarczej. Ad 3a Należy zaznaczyć, że plan nie ustala kolejności realizacji zabudowy na działce. Ad 3b Zabudowa rekreacji indywidualnej nie została uwzględniona w projekcie planu ponieważ nie jest to forma zabudowy która powinna występować wszędzie. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących realizacji inwestycji o mniejszych gabarytach tzn. zbliżonych do budynków rekreacji indywidualnej. Ad 3c Plan definiuje pojęcie drobnej wytwórczości zgodnie z przepisami odrębnymi, nie jest przedmiotem problematyki planu regulowania sposobu zbycia wytwarzanych produktów.
--	--	--	---	--	---	--	--

			d) jeśli chodzi o „zasady zagospodarowania terenu”, wnosimy o zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym - w przypadku naszej działki taki układ wydaje się być korzystny ze względu na parametry działki. Jest ona stosunkowo długa lecz wąska i dlatego zabudowa w układzie szeregowym jest dobrym rozwiązaniem (zwłaszcza gdy realizowana byłaby przez „rodzinę”); e) dlaczego budynki o funkcji dopuszczalnej w planie, tj. drobna wytwórczość mogą mieć wysokość taką jak budynki mieszkalne (funkcja podstawowa). Skoro jest to jedynie funkcja dopuszczalna to powinna mieć większe ograniczenia, w stosunku do podstawowej. W końcu to jest teren przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie drobnej wytwórczości. Ponadto dla obiektów drobnej wytwórczości chyba należałoby przewidzieć możliwość realizacji niewielkich obiektów magazynowych czy też zaplecza. f) jeśli chodzi o maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy — proponujemy podnieść jego wartość do 0,6; Podobnie jak w przypadku planu miejscowego Pszczyny i terenów zlokalizowanych w rejonie ul. Hallera. g) dlaczego dachy płaskie na tym terenie mogą mieć zastosowanie tylko w przypadku obiektów drobnej wytwórczości oraz garaży typu „blaszak”? To że obiekt ma konstrukcję blaszaną nie oznacza że pełni funkcję wyłącznie garażu, równie dobrze może to być budynek gospodarczy lub magazyn czy skład. Ponadto funkcja budynku - garażu nie jest uzależniona od materiału z jakiego jest wzniesiony. Wnosimy o możliwość realizacji dachów płaskich również dla pozostałej zabudowy, tj. budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży na tym terenie. 4 (...)						Ad. 3d Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego nie wprowadza się zabudowy w układzie szeregowym gdyż jest to forma typowa dla zabudowy miejskiej a nie terenów wiejskich. Ad. 3e Zapis zgodny ze Studium. Ponadto, przeznaczenie dopuszczalne zostało zdefiniowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie, co pozwala na lokalizację samodzielnych obiektów o funkcji wskazanej dla poszczególnych kategorii terenów. Ad. 3f Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie istniejącego charakteru zabudowy. Plan obejmuje tereny wiejskie, gdzie nie jest celowe nadmierne intensyfikowanie zabudowy. Przyjęte wskaźniki pozwalają dopasować zabudowę do różnorodnych działek budowlanych. Ad. 3g Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej, ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. Na terenie objętym planem dominuje zabudowa o charakterze wiejskim, z dachami dwu lub cztero - spadowymi. W związku z tym dla zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się dachów płaskich.
3	125	20.11.2017	1.W § 3 ust.1 pkt 12 usunąć z	(uwagi ogólne do	dotyczy tekstu projektu	nieuwzględniona:			Ad. 1. Wskazana w uwadze

			definicji powierzchni całkowitej zabudowy tarasów i schodów zewnętrznych. Powierzchnie tarasów i schodów nieograniczonych balustradami nie są wliczane do powierzchni całkowitej kondygnacji zgodnie z pkt 5.1.3 PN-ISO 9836:1997. Poprawka sprawi, że definicja całkowitej zabudowy będzie zgodna z istniejącymi definicjami całkowitej kondygnacji i powierzchni zabudowy. Niskie tarasy i schody zewnętrzne nie wpływają na optyczne zwiększenie bryły budynku i tym samym na ład urbanistyczny, jednocześnie wliczanie do wskaźnika intensywności zabudowy powierzchni tarasów i schodów bardzo ogranicza możliwość zagospodarowania niewielkich działek. Jednocześnie czynnikiem ograniczającym wielkość tarasów jest wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. 2. W § 3 ust.1 pkt 21b sprecyzować pojęcie poziomu terenu od której liczy się wysokość obiektów budowlanych – szczególnie takich, w których nie ma głównego wejścia (minimalna, maksymalna czy uśredniona). 3. W § 3 dodać definicję karty parkingowej (zapewne chodzi o kartę parkingową określoną w ustawie Prawo o Ruchu Drogowym) 4. W § 6 ust.3 pkt 7 dopuścić rozbudowę istniejących budynków w stronę osi drogi jeżeli nie spowoduje to zmniejszenia odległości tego budynku od drogi (np. zabudowa wolnej przestrzeni w budynku na kształcie litery L, zabudowa istniejących podcieni czy wydłużenie budynku na całej szerokości), ewentualnie można wprowadzić wymóg zgody zarządcy drogi na taką inwestycję. 5. W § 6 ust.3 dodać dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących budynków znajdujących się w granicy działki w zakresie nie powodującym zwiększenia oddziaływania na działki sąsiednie. 6. W § 6 ust. 6 dodać	projektu planu)	planu	pkt: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 15, 17, 19; pkt 5: nieuwzględniona dla zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz w niektórych terenach mieszkaniowych; pkt 10: nieuwzględniona w części dotyczącej uwzględnienia zapisu w zaproponowanym brzmieniu; pkt 11: nieuwzględniona dla budynków mieszkalnych; pkt 12: nieuwzględniona w części dotyczącej uwzględnienia zapisu w zaproponowanym brzmieniu pkt 14: uwzględniona w zakresie dopuszczenia rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej		norma odnosi się do wylczenia powierzchni stosowanej przy realizacji projektu budowlanego. W planie miejscowym, dopuszczalne jest zastosowanie bardziej rygorystycznej definicji. Ad. 2. Pojęcie to definiowane jest w przepisach odrębnych w związku z czym nie przytacza się go w projekcie planu. Ad. 3. Pojęcie to definiowane jest w przepisach odrębnych w związku z czym nie przytacza się go w projekcie planu. Ad. 4. Zgodnie z przepisami odrębnymi w projekcie planu wskazywana jest nieprzekraczalna linia zabudowy. Dopuszczenie rozbudowy budynków w stronę osi dróg było by sprzeczne z przepisami odrębnymi. Ad. 5. Ze względu na potencjalną uciążliwość w planie zostaną wskazane tereny oraz zasady dopuszczenia lokalizacji budynków w granicach działki. Ad. 6. Tak istotny wzrost wskaźników stanowiłby naruszenie zapisów Studium. Ad.7. §19 dotyczy procedury przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a nie podziału nieruchomości i dołączenia do działki sąsiedniej – również regulowane przez przepisy o gospodarce nieruchomościami. Ad.8. Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium.
--	--	--	--	-----------------	-------	--	--	--

			możliwość zwiększenia już przekroczonych wskaźników np. o kolejne 10% w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania w przypadku podziału istniejących jednolokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dwa lokale (niezbędne jeżeli do istniejącego budynku który już o 5% przekracza np. wskaźnik zabudowy będzie konieczne dobudowanie nowej klatki schodowej). 7. W § 19 dodać możliwość wydzielenia mniejszych działek jeśli ich przeznaczeniem będzie scalenie z działką sąsiednią (np. gdy jeden z mieszkańców chciałby rozbudować istniejący obiekt, a sąsiad zgodził się na sprzedaż mu części swojej działki tak by zachowane zostały niezbędne odległości od granic). 8. W § 28 ust. 2 dopuścić instalację wytwarzającą energię z wykorzystaniem wiatru o maksymalnej mocy łącznej 4 kW na jedno gospodarstwo, a na terenach przemysłowych 10 kW na obiekt. Turbiny wiatrowe o mocy 1 kW obecnie mają wirniki o średnicy poniżej 2 m i mogą być zgodnie z przepisami budowlanymi instalowane na budynkach nawet bez zgłoszenia, niewielkie wiatraki wykorzystywane są np. do wytwarzania prądu w celu oświetlenia przejść dla pieszych. Przy światowym rozwoju alternatywnych źródeł energii zapis w planie zablokuje możliwość ich wykorzystania u nas. 10. W § 29 ust. 7 pkt 2, § 30 ust. 6 pkt 2, § 31 ust. 6 pkt 2, § 32 ust. 5 pkt 3, § 33 ust. 7 pkt 2 sprecyzować, że wymóg stosowania dachów spadzistych lub dwuspadowych lub wielospadowych dotyczy głównych połączy dachu – obecny zapis zablokuje możliwość zadaszenia tarasu lub garażu przedłużoną połączką o zmniejszonym spadku, czy wykonanie na garażu dobudowanym do budynku mieszkalnego dachu płaskiego, zrezygnować z zapisu o jednakowej długości przeciwległych połączy (czasem bryła budynku zmusza do tego						W Studium nie wskazano terenów na których dopuszczone byłyby elektrownie wiatrowe. W projekcie planu dopuszczone jednak zostaną mikroinstalacje. Ad. 10. Nieuwzględniona w zakresie wprowadzenie korekty w brzmieniu zaproponowanym przez stronę – w wyniku uwzględnienia innych uwag usunięty zostanie zapis o równych połaciach dachowych. Ad. 11. Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. Na terenie objętym planem dominuje zabudowa o charakterze wiejskim, z dachami dwu lub cztero - spadowymi. W związku z tym dla zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się dachów płaskich. Ad. 12. Zapis w brzmieniu zaproponowanym jest mało precyzyjny. Ponadto 20% elewacji to z punktu widzenia estetyki budynku zbyt duża wartość. Zapis zostanie wprowadzony, ale w innym brzmieniu niż zaproponowano. Ad. 14. W związku z orzecznictwem sądowym oraz stanowiskiem Ministerstwa Rolnictwa, nieprawidłowe jest łączenie funkcji rolnej (zabudowy zagrodowej) z zabudową mieszkaniową. Dopuszczona zostanie jednak rozbudowa istniejącej zabudowy. Ad. 15. Pojęcie „budynki inwentarskie” jest dużo szersze i obejmuje możliwość np. hodowli, która mogłaby stanowić znaczną uciążliwość dla zabudowy jednorodzinnej. Ad. 17. Nie zwiększa się ze względu na niewielką wielkość terenów U1 i U9,
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		by dach przedłużyć na części, rozwiązanie takie pozwala też wykonać np. wiatę garażową). 11. W punktach jak wyżej dopuścić stosowanie dachów płaskich co najmniej w przypadkach jeżeli w okolicy znajdują się budynki z dachami płaskimi. 12. § 29-30 dopuścić ciemne elementy w innych kolorach (czerni, grafit, brązy) na 20% powierzchni elewacji – obecny zapis nie pozwala wykonać np. z tynku mozaikowego ciemnego cokołu, opasek dookoła okien, ani elementów w elewacji harmonizujących jej wygląd (wypełnienie innym kolorem tynku przestrzeni między oknami, zaakcentowanie ciemnym tynkiem wejścia do budynku itp.). 14. W § 31 na terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuścić zabudowę zagrodową, która na tych terenach stanowi obecnie dużą część istniejącej zabudowy. Brak zabudowy zagrodowej jako dopuszczonej na tych terenach nie pozwoli m.in. na rozwój istniejących gospodarstw. 15. Dopuszczać budowę niewielkich budynków inwentarskich (takich jak kurniki i gołębniki) na terenach na których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (obiekty te nie są z definicji budynkami gospodarczymi dopuszczonymi na tych terenach). 17. W § 34 ust. 6 pkt 6 zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczych obiektów do 400 m² – przy rosnącej wielkości pojedynczych gospodarstw koniecznym staje się budowa większych obiektów składowych często z zapleczem socjalnym dla pracowników, także np. gotowe projekty piekarni z sortownią i pomieszczeniami socjalnymi przekraczają czasem powierzchnię 300 m². 19. Określić przynajmniej w parametrach „od –do” odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi w					których dotyczy uwaga. Są to tereny pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową i celowo ograniczono powierzchnię zabudowy. Ad. 19 Projekt planu wykonany jest w wersji cyfrowej co pozwala na dokładne określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	--

			zależności od ich kategorii (określanie linii zabudowy na podstawie załącznika graficznego często jest bardzo niedokładne).						
4	128	20.11.2017	(...) 3. W granicach GZWP 346 Pszczyna zabrania się działań, które mogłyby doprowadzić do pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona			Ad. 3 Konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego w tym wód podziemnych wynika z przepisów odrębnych.
5	151	21.11.2017	Zwracam się z prośbą o zmianę zapisów MPZP dot. symbolu planu dla mojej działki tj. obecny symbol 18R na symbol MN2 (tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Uzasadnienie: Obecny plan uniemożliwia realizację mojej inwestycji tj. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dla podmiotowej działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr UIA.6730.148.2017 z dnia 3.10.2017 r. oraz staram się na uzyskanie pozwolenia na budowę.	559/35	18R	nieuwzględniona we wschodniej części działki			Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium wschodnia część działki położona jest poza terenami wskazanymi do zainwestowania OBECNIE UWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

6	173	21.11.2017	Stowarzyszenie „Nasze Dziedzictwo” składa następujące uwagi do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectw Jankowice I Studzienice - etap II: I. W par. 4 lub par. 7 wnosimy o dopisanie następujących dwóch punktów: 1) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów. 2) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód. II. Lasy ochronne, tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze wraz ze strefą ochrony krajobrazu otwartego pełnią istotną funkcję przyrodniczą. Dla zachowania walorów przyrodniczych i powiązań przyrodniczych pomiędzy nimi należy wprowadzić odpowiednio zapisy gwarantujące ich funkcjonowanie. Dlatego wnosimy o dopisanie do par. 7 następujących punktów: 1) ustala się w granicach lasów ochronnych 1-19ZL oraz na terenach zieleni nieurządzonej 1-15Z1, 1-32Z2, 1-25Z3, na obszarach rolnych 1-30R oraz strefie ochrony krajobrazu otwartego zakaz realizacji inwestycji oraz wszelkich działań, które mogłyby wpłynąć na: a) zmianę stosunków wodnych, b) trwałe zniekształcenie rzeźby terenu niezwiązane z działalnością rolniczą. III. (...) IV. W par. 21 wnosimy o dopisanie następujących dwóch ustępów: 1. (...) 2. (...) 3. W granicach GZWP 346	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona: I.1, I.2, IV.3; II: nieuwzględniona w pozostałych terenach (tzn. poza rezerwatem „Żubrowisko”)			Ad I.1 Wprowadzenie postulowanego zakazu powiełoby już ustalenia zawarte w § 4 projektu planu. Ze względu na wagę problemu zapis ten zostanie jednak ponownie przeanalizowany. Ad. I.2 Wprowadzenie postulowanego ograniczenia mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych czy zwykłych budynków gdyż większość z nich prowadzi do zmian lub okresowego zakłócenia spływu i retencji wód. Ad. II. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia w terenach Z1, Z2, Z3 oraz terenach rolnych R mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych, gdyż większość z nich prowadzi do zmian w rzeźbie terenu. Ad. IV.3 Konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego w tym wód podziemnych wynika z przepisów odrębnych.
---	-----	------------	--	----------------------------------	-------------------------------	---	--	--	---

			Pszczyna oraz w granicach jego obszaru ochronnego bezwzględnie zabrania się prowadzenia działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób doprowadzić do pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego. V. (...)						
II WYŁOŻENIE (od 11 czerwca 2018 r. do 9 lipca 2018 r.; zbieranie uwag do 23 lipca 2018 r.)									
7	7	15.06.2018	Proszę o przekwalifikowanie działki nr 561/31 zapisany w projekcie planu jako działka rolna o symbolu 18R na zabudowę mieszkaniową. Klasa gruntu 4. Działki przeznaczone będą na budowę domów dla dzieci. Proszę o pozytywne rozpatrzenie sprawy.	561/31	18R	nieuwzględniona w północnej części działki			Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Uwaga nieuwzględniona w północnej części działki ze względu na położenie poza terenami wskazanymi do zainwestowania w Studium. Na wnioskowanym terenie

									występują grunty klasy PsIII jednak teren ten uzyskał zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej na etapie Planu ogólnego.
8	67	23.07.2018	Mieszkańcy sołectwa Studzienice składają następujące wnioski i uwagi do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectw Jankowice i Studzienice – etap II: I. W par. 4 lub par. 7 o dopisanie następujących punktów : 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów. Identyczna uwaga została uchwalona w planie zagospodarowania Orzesza i nie została zakwestionowana przez nadzór prawny wojewody. 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód. II. Lasy ochronne, tereny zieleni, tereny rolnicze wraz ze strefą ochrony krajobrazu otwartego pełnią istotną funkcję przyrodniczą. Dla zachowania walorów przyrodniczych i powiązań przyrodniczych pomiędzy nimi należy wprowadzić odpowiednie zapisy gwarantujące ich funkcjonowanie. Dlatego wnioskujemy o dopisanie do par. 7 następujących punktów: 1) ustala się w granicach lasów ochronnych 1-19ZL oraz na terenach zieleni nieurządzonej 1-15ZI, 1-32ZZ2, 1-25Z3, na obszarach rolnych 1-30R oraz strefie ochrony krajobrazu otwartego zakaz realizacji inwestycji oraz wszelkich działań, które mogłyby wpłynąć na: a) zmianę stosunków wodnych,	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	I.2- nieuwzględniona II – nieuwzględniona w pozostałym zakresie (poza obszarem rezerwatu „Żubrowisko”) III.2 - nieuwzględniona			Ad.:I.2: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych czy zwykłych budynków gdyż większość z nich prowadzi do zmian lub okresowego zakłócenia spływu i retencji wód. Ad.: II: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia w terenach Z1, Z2, Z3 oraz terenach rolnych R mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych, gdyż większość z nich prowadzi do zmian w rzeźbie terenu. Ad. III.2: W związku z tym że konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego w tym wód podziemnych wynika z przepisów odrębnych, w projekcie planu nie wprowadzono postulowanego zapisu.

			b) trwale zniekształcenie rzeźby terenu niezwiązane z działalnością rolniczą. III. W par. 21 wnioskujemy o wpisanie następującego zapisu: 1. (...) 2. W granicach GZWP 346 Pszczyna oraz w granicach jego obszaru ochronnego bezwzględnie zabrania się prowadzenia działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób doprowadzić do pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.						
9	68	23.07.2018	Stowarzyszenie „Nasze Dziedzictwo” składa następujące wnioski i uwagi do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectw Jankowice i Studzienice – etap II: I. W par. 4 lub par. 7 o dopisanie następujących punktów : 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów. Identyczna uwaga została uchwalona w planie zagospodarowania Orzesza i nie została zakwestionowana przez nadzór prawny wojewody. 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód. II. Lasy ochronne, tereny zieleni, tereny rolnicze wraz ze strefą ochrony krajobrazu otwartego pełnią istotną funkcję przyrodniczą. Dla zachowania walorów przyrodniczych i powiązań przyrodniczych pomiędzy nimi należy wprowadzić odpowiednie zapisy gwarantujące ich funkcjonowanie. Dlatego wnioskujemy o dopisanie do par. 7 następujących punktów: 1) ustala się w granicach	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	I.2- nieuwzględniona II – nieuwzględniona w pozostałym zakresie (poza obszarem rezerwatu „Żubrowisko”) III.2 - nieuwzględniona			Ad.:I.2: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i Infrastrukturalnych czy zwykłych budynków gdyż większość z nich prowadzi do zmian lub okresowego zakłócenia spływu i retencji wód. Ad.: II: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia w terenach Z1, Z2, Z3 oraz terenach rolnych R mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i Infrastrukturalnych, gdyż większość z nich prowadzi do zmian w rzeźbie terenu. Ad. III.2: W związku z tym że konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego w tym wód podziemnych wynika z przepisów odrębnych, w projekcie planu nie wprowadzono postulowanego zapisu

			lasów ochronnych 1-19ZL oraz na terenach zieleni nieurządzonej 1-15ZL, 1-32Z2, 1-25Z3, na obszarach rolnych 1-30R oraz strefie ochrony krajobrazu otwartego zakaz realizacji inwestycji oraz wszelkich działań, które mogłyby wpłynąć na: a) zmianę stosunków wodnych, b) trwałe zniekształcenie rzeźby terenu niezwiązane z działalnością rolniczą. III. W par. 21 wnioskujemy o wpisanie następującego zapisu: 1. (...) 2. W granicach GZWP 346 Pszczyna oraz w granicach jego obszaru ochronnego bezwzględnie zabrania się prowadzenia działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób doprowadzić do pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.						
10	84	23.07.2018	1. Odnośnie §3 ust.1. pkt 13 - nie zgadzam się z odpowiedzią zamieszczoną w zarządzeniu burmistrza nr SG.0050.1171.2017 w sprawie rozpatrzenia uwag pod lp. 125 pkt 1. dotyczącą tego zapisu - wprowadzanie definicji niezgodnej z normą, a także niezgodnej z zapisami wielu innych planów zagospodarowania przestrzennego powiatu pszczyńskiego (MPZP miasta Pszczyna, sołectwa Studzionka, gmin Kobiór, Goczałkowice-Zdrój, obszarów w gminie Suszec, oraz części obszaru Woli) wprowadzi niepotrzebne zamieszanie. Podtrzymuję też, że niezgodne z PN-ISO 9836:1997 wliczanie w powierzchnię całkowitą i w powierzchnię zabudowy niskich tarasów i niezabudowanych schodów zewnętrznych bardzo utrudni zagospodarowanie już wydzielonych niewielkich działek, a także uniemożliwi np. dostawienie schodów wewnętrznych przy konieczności sądowego podziału budynku na lokale, dlatego wnioskuję o poprawienie definicji powierzchni całkowitej zabudowy i usunięcie z niej schodów zewnętrznych,	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	1- nieuwzględniona 2a - nieuwzględniona w części dotyczącej literalnego brzmienia zapisu zaproponowanego przez stronę 2b - nieuwzględniona w części dotyczącej możliwości lokalizacji nowej zabudowy o kątach 12-30° 4 - nieuwzględniona			Ad. 1: Wskazana w uwadze norma odnosi się do wyliczenia powierzchni stosowanej przy realizacji projektu budowlanego. W planie miejscowym, dopuszczalne jest zastosowanie bardziej rygorystycznej definicji. Ad. 2a Zapis został zmodyfikowany i dostosowany do sposobu zapisu przyjętego w planie (nie wprowadzono literalnego brzmienia zapisu zaproponowanego przez stronę). Ad. 2b Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej możliwości lokalizacji nowej zabudowy o kątach 12-30° ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. Na terenie objętym planem dominuje zabudowa o charakterze wiejskim, z dachami dwu lub cztero - spadowymi. W związku z tym dla zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się dachów płaskich.

			tarasów nie ograniczonych balustradami i zjazdów do garaży, które jak zapis sam wskazuje wykraczają poza kubaturę budynku, a tym samym nie mają wielkiego wpływu na ujednolicenie brył budynków w obszarze wskazanym przez plan. 2a. Ponownie proszę o dopuszczenie dachów innych niż strome w przypadkach jeśli dachy lub zadaszenia będą stanowiły uzupełnienie głównej bryły budynku (dachy pulpítowe nad garażami dostawionymi w szczycie budynku, dachy nad wykuszami lub wiatrołapami wysuniętymi poza lico budynku, zadaszenia wejść i tarasów, dachy lukarn), obecne zapisy nie pozwalają na zaprojektowanie ciekawszej bryły budynku. Coraz większa grupa klientów wymaga projektów obiektów o bardziej rozbudowanej bryle. Wystarczającym w okolicznych planach zagospodarowania zapisem dla zastosowania takich daszków jest sprecyzowanie, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą jedynie głównych połaci dachowych. Dodatkowo zapisy projektu planu uniemożliwią rozbudowę budynków mieszkalnych o dachach innych niż strome jeżeli rozbudowa będzie wiązała się z koniecznością przedłużenia istniejącego dachu, ewentualnie inwestor zostanie zmuszony do przebudowy dachu na całym budynku, co może okazać się niemożliwe ze względu na wysokość budynku lub ze względu na stan posadowienia budynku. 2b. Nie uwzględnienie dachów o spadkach 12-30° spowoduje problemy z obiektami na których takie dachy istnieją (także jako dachy drugorzędne). Wydział Architektury Urzędu Powiatowego w Pszczynie może domagać się dostosowania do zgodności z planem takich dachów w przypadkach gdy konieczny jest remont dachu, a inwestor przy okazji chciałby						Ad. 4 Pojęcie „budynki inwentarskie” obejmuje możliwość np. hodowli, która mogłaby stanowić znaczną uciążliwość dla zabudowy jednorodzinnej. Budynki inwentarskie stanowią część zabudowy zagrodowej. Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie jest możliwe łączenie funkcji rolniczej i jednorodzinnej.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			nieznacznie zmienić jego kształt (np. dopasowując do minimalnego spadku pod nowe pokrycie przy braku możliwości zastosowania dachu stromego ze względu na maksymalną wysokość jaką osiągnąłby budynek), tym samym uniemożliwiając konieczny remont. 3 (...) 4. Odnosnie budynków inwentarskich na które odmówiono mi zgody w zarządzeniu burmistrza (lp. 125 pkt 1.5) - wyraźnie prosiłem o zgodę na małe budynki inwentarskie, można sprecyzować, że chodzi o drób, a maksymalną obsadę określić poprzez duże jednostki przeliczeniowe (DJP) tak aby nie spowodować uciążliwości dla zabudowy jednorodzinnej (np. 30 kur to 0,12 DJP). Moi sąsiedzi od strony wschodniej i zachodniej mają istniejące kurniki (od zachodu sąsiad ma nawet małą oborę), a sąsiad od strony południowej ma gołębnik - mi zapisy w MPZP zabronią tego co mogą robić moi sąsiedzi (działka na terenach 9MNZ).						
11	86	23.07.2018	Mieszkańcy sołectwa Jankowice składają następujące wnioski i uwagi do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych sołectw Jankowice i Studzienice - etap II: I. W par. 4 lub par. 7 wnosimy o dopisanie następujących punktów: 1) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów. Identyczna uwaga została uchwalona w planie zagospodarowania Orzesza i nie została zakwestionowana przez nadzór prawny wojewody. 2) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	I.2- nieuwzględniona II – nieuwzględniona w pozostałym zakresie III.2 - nieuwzględniona			Ad.:I.2: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych czy zwykłych budynków gdyż większość z nich prowadzi do zmian lub okresowego zakłócenia spływu i retencji wód. Ad.: II: Wprowadzenie postulowanego ograniczenia w terenach Z1, Z2, Z3 oraz terenach rolnych R mogłoby stanowić istotny problem np. przy realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych, gdyż większość z nich prowadzi do zmian w rzeźbie terenu. Ad. III.2: W związku z tym że konieczność ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

			wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód. II. Lasy ochronne, tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze wraz ze strefą ochrony krajobrazu otwartego pełnią istotną funkcję przyrodniczą. Dla zachowania walorów przyrodniczych i powiązań przyrodniczych pomiędzy nimi należy wprowadzić odpowiednie zapisy gwarantujące ich funkcjonowanie. Dlatego wnioskujemy o dopisanie do par. 7 następujących punktów: 1) ustala się w granicach lasów ochronnych 1-19ZL oraz na terenach zieleni nieurządzonej 1-15Z1, 1-32Z2, 1-25Z3, na obszarach rolnych 1-30R oraz strefie ochrony krajobrazu otwartego zakaz realizacji inwestycji oraz wszelkich działań, które mogłyby wpłynąć na: a) zmianę stosunków wodnych, b) trwałe zniekształcenie rzeźby terenu niezwiązane z działalnością rolniczą. III. W par. 21 wnioskujemy o dopisanie następującego zapisu: 1. (...) 2. W granicach GZWP 346 Pszczyna oraz w granicach jego obszaru ochronnego bezwzględnie zabrania się prowadzenia działań, które mogłyby w jakikolwiek sposób doprowadzić do pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego.					w tym wód podziemnych wynika z przepisów odrębnych, w projekcie planu nie wprowadzono postulowanego zapisu.
III WYŁOŻENIE (od 3 września 2018 r. do 1 października 2018 r.; zbieranie uwag do 15 października 2018 r.)								
12	6	10.10.2018	Proszę o zmianę treści § 28 MPZP i nadanie mu brzmienia - Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi - Obowiązuje zakaz składowania odpadów za wyjątkiem terenów dla których inne organy Państwowe wydały lub wydadzą w przyszłości stosowne decyzje - Obowiązuje zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów innych niż powstałe w wyniku własnej działalności za wyjątkiem terenów dla których inne organy Państwowe wydały lub wydadzą w przyszłości	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	niewzględniona		Niewzględniona w związku z pozytywnym rozstrzygnięciem w zakresie rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłożenia. W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu zbierania i przetwarzania odpadów innych niż powstałych w wyniku własnej działalności. Równocześnie należy zaznaczyć, że w projekcie podlegającym wyłożeniu uzupełniono zapisy dotyczące możliwości modernizacji i przebudowy

			stosowne decyzje Prośbę moją motywuję faktem, że nasza spółka jako użytkownik wieczysty ww. działek zajmuje się wynajmem komercyjnym, a na przedmiotowych działkach jeden z najemców stara się o uzyskanie stosownych pozwoleń na zbieranie i przetwarzanie odpadów.						istniejących obiektów prowadzących działalność gospodarczą w tym związanych z przetwarzaniem odpadów.
13	7	10.10.2018	Proszę o zmianę treści § 29 ust. 1 MPZP i nadanie mu następującego brzmienia: • Obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w ust. 2. Zakaz ten jednak nie dotyczy podmiotów dla których właściwy organ wydał lub wyda prawomocne pozwolenie na budowę; Prośbę naszą motywuję faktem, że nasza spółka jest koncesjonowanym wytwórcą energii elektrycznej i obecnie stara się o pozyskanie dofinansowania na budowę instalacji o mocy przekraczającej wskazaną w MPZP.	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona			Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium nie wskazano na obszarze gminy terenów, w których dopuszczono by lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W projekcie planu dopuszczona jest realizacja mikroinstalacji.
14	10	11.10.2018	Proszę o zmianę treści § 29 ust. 1 MPZP i nadanie mu następującego brzmienia: • Obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w ust. 2. Zakaz ten jednak nie dotyczy podmiotów dla których właściwy organ wydał lub wyda prawomocne pozwolenie na budowę. W takim terenie i dla potrzeb inwestycji o takim charakterze wprowadzenie ograniczenia dla instalacji fotowoltaicznych jest całkowicie bezzasadne i ekonomicznie nieuzasadnione, tym bardziej, że instalacja fotowoltaiczna nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko a jest wyłącznie urządzeniem technicznym stosowanym w procesach energetycznych, wyjątkowo przyjaznym środowisku i ograniczających zużycie energii elektrycznej z innych źródeł	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	nieuwzględniona			Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium nie wskazano na obszarze gminy terenów, w których dopuszczono by lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W projekcie planu dopuszczone są jednak mikroinstalacje.

			(wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, z dnia 30.01.2018r. sygn. Akt III SA/OI 929/17)						
IV WYŁOŻENIE (od 17 sierpnia 2020 r. do 14 września 2020 r.; zbieranie uwag do 28 września 2020 r.)									
15	1	22.09.2020	Proszę o przekwalifikowanie działki nr 1780/158. W całości na budowlaną wzorując się sąsiednią działką nr 971/158 przy ul. Wilczej.	1780/158	22MNZ, 18R	niewwzględniona			Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Uwaga niewwzględniona w części działki niewskazanej w projekcie ze względu na położenie poza terenami wskazanymi do zainwestowania w Studium.
16	2	28.09.2020	I. Stowarzyszenie „Nasze Dziedzictwo” zwraca uwagę na rażącą niezgodność projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice etap III z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna” w następujących kwestiach: 1. W Studium znajduje się zapis: „Ustala się, eksploatację złóż pod terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy /głównie t. mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne/ nie może powodować odkształceń terenu większych niż do kat. III”. Natomiast w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, pomimo ujawnienia czterech złóż węgla kamiennego, nieuwjętego takiego zapisu. Może to prowadzić do błędnego przekonania, że eksploatacja może powodować szkody wyższe niż w kat. III. Należy wprowadzić podobny zapis w treści planu. 2. W Studium ustala się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, o ile nie kolidują one z korytarzami ornitologicznymi (to podstawowy warunek). Tymczasem w par. 24 projektu planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji OZE o mocy przekraczającej 100 kW oraz dopuszcza się lokalizację fotowoltaiki wyłącznie na terenach mieszkaniówki (MM). Ponadto wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do	(uwagi ogólne do projektu planu)	dotyczy tekstu projektu planu	niewwzględniona w zakresie pkt I.1 i I.2			Ad.1. Niewwzględniona Przedmiotowy zapis nie może stanowić ustaleń planu, ponieważ kwestionowane jest przez organy nadzoru (zarówno UW jak i NSA). Ad. 2. Niewwzględniony Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy, projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium. W Studium nie wskazano na obszarze gminy terenów, w których dopuszczono by lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W projekcie planu dopuszczone są jednak mikroinstalacje.

			wytwarzania energię wiatru (z wyłączeniem mikroinstalacji) pomimo, że takich zapisów nie przewiduje Studium. Skutkiem przyjęcia takich zapisów w projekcie planu jest wykluczenie możliwości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW (również na pozostałym obszarze objętym projektem planu), a także wykluczenie możliwości realizacji tradycyjnych turbin wiatrowych o mocy większej niż 100 kW. Uważamy, że tego typu zapisy stoją w sprzeczności z treścią Studium. (...) II. (...)						
V WYŁOŻENIE (od 28 stycznia 2025 r. do 25 lutego 2025 r.; zbieranie uwag do 11 marca 2025 r.)									
17	1	31.01.2025	Proszę o przekształcenie działki 397/1 i 344/1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNZ) w zakresie obszaru 23RM – przewiduję przekazanie gruntu dzieciom – składałem wniosek do studium i planu ogólnego i zostało rozpatrzenie pozytywne w studium.	397/1, 344/1	23RM, 34R	niewwzględniona w północnej części działek			Zgodnie obowiązującymi przepisami projekt planu sporządza się zgodnie z obowiązującym Studium, w którym przedmiotowa północna część działek położona jest w terenie zabudowy zagrodowej.
18	2	03.03.2025	Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki nr 3384/126 objętej projektem planu z terenów rolnych 17R na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Działka posiada niską klasę gruntu IVa. Ponadto na terenie działki były wykonywane odwierty poszukujące złóż węgla. Po tych pracach pozostały w ziemi części płyt betonowych, stalowe liny itp. Co utrudnia uprawę. Działki w bezpośrednim sąsiedztwie są zabudowane. W przypadku braku możliwości zabudowy mieszkaniowej proszę o możliwość zabudowy zagrodowej. Działka położona w Studzienicach.	3384/126	17R	niewwzględniona			Niewwzględniona ze względu na znaczne rezerwy terenów budowlanych.
19	3	05.02.2025	Proszę o wypisanie budynku z GEZ który jest na działce nr 397/1 przy ulicy Jelenia 6a w Jankowicach 43-215	397/1	23RM, 34R	niewwzględniona			W projekcie planu uwzględniona się aktualną ewidencją zabytków. Wykreślenie z ewidencji pozostaje poza procedurą planistyczną.

Uwagi:

1. Przywołane w niniejszym załączniku zapisy projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu (m.in. numeracja rozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów, a także ich redakcja) pochodzą z edycji projektu planu aktualnego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Ilekroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:

- Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w momencie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (Uchwała Nr XXVI/340/12 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 listopada 2012 r. oraz Uchwała Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.),
- planie - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jankowice i Studzienice – etap II,
- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Anna Krzyżosińska
Anna Krzyżosińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), w związku z: art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530, z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 356) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z Budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na 1 mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury.

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY


Anna Krzysztolik

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Anna Krzystolik
Anna Krzystolik

Uzasadnienie

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTW JANKOWICE I STUDZIENCE - ETAP III ORAZ ETAP IV W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 3202/54 I 3201/54 POŁOŻONYCH W JANKOWICACH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XLIII/555/14 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego sołectwa Jankowice i Studzienice.

Projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Pszczyna na lata 2024-2030 (Uchwała Nr VII/48/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 29 sierpnia 2024r. oraz jest zgodny z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym Uchwałą Nr III/34/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 20 czerwca 2024 r.).

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu ww. planu miejscowego zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem i trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), w jej brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., gdyż na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) - do sporządzania niniejszego planu miały zastosowanie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji wprowadzonej ww. ustawą z 7 lipca 2023 r., bowiem Burmistrz przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej wystąpił o opinie i uzgodnienia oraz ogłoszono termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu tego planu. Projekt planu został przedłożony do uzgodnień organom właściwym w zakresie elementów wymienionych w art. 2 u.p.z.p. Szczegółowe informacje na temat sposobu uwzględnienia uzgodnień i opinii zawarto w dokumentacji formalno – prawnej.

Realizując dyspozycję przepisu art. 15 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p) poniżej przedstawiono:

•SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 u.p.z.p

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-15 u.p.z.p. zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zawarto w §4, §5 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe);

2) (art. 1 ust. 2 pkt 1a, 3, 13, 14, 15 u.p.z.p.) potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zawarto w § 4, § 6, § 7, § 8, § 9, § 16, § 17, w zapisach dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe) oraz na rysunku planu, na którym wskazano elementy podlegające ochronie;

3) (art. 1 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.) walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarto w § 6, § 12, § 13 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział 7 - ustalenia szczegółowe);

4) (art. 1 ust. 2 pkt 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarto w § 10, § 11, oraz na Rysunku planu, na którym wskazano elementy podlegające ochronie;

5) (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p.) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - zawarto w § 4, § 6, § 9, § 13, § 15;

6) (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków ich zagospodarowania;

7) (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) prawo własności – uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji (patrz punkt 11, 12);

8) (art. 1 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, ochrony granic, bezpieczeństwa Państwa – patrz dokumentacja formalno - prawna);

9) (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych (§ 13)

oraz poprzez zapewnienie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym;

10) (art. 1 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zawarto w § 15- § 23 oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

11), 12) (art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 u.p.z.p.) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez:

A)

informacja o przystąpieniu do procedury sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice” na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pszczynie Nr XLIII/555/14 z dnia 26 czerwca 2014 r.:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

- ogłoszenie w prasie z dnia 23 stycznia 2015 r.,

- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pszczynie z dnia 23 stycznia 2015 r.,

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych po ogłoszeniu w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu – Rozstrzygnięcie Burmistrza Pszczyny o sposobie rozpatrzenia wniosków z dnia 15 listopada 2015 r.;

B)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice” został podzielony na etap I (w dniu 22 grudnia 2016 r. Rada Miejska w Pszczynie podjęła uchwałę Nr XXIX/337/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice – etap I) oraz etap II:

informacja o wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap II” do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

- ogłoszenie w prasie (29 września 2017 r.),

- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pszczynie z dnia 29 września 2017 r.;

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr DG.0050.1171.2017 Burmistrza Pszczyny z dnia 12 grudnia 2017 r.;

C)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap II” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu;

informacja o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

- ogłoszenie w prasie (1 czerwca 2018 r.),

- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 1 czerwca 2018 r;

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.1423.2018 Burmistrza Pszczyny z dnia 13 sierpnia 2018 r.;

D)

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap II” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu;

informacja o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

- ogłoszenie w prasie (24 sierpnia 2018 r.),

- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 24 sierpnia 2018 r;

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.1561.2018 Burmistrza Pszczyny z dnia 2 listopada 2018 r.;

W dniu 17 stycznia 2019 r. Rada Miejska w Pszczynie podjęła uchwałę Nr IV/26/19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice – Etap II.

W dniu 25 lutego 2019 r. Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym (IFI.4131.1.10.2019) stwierdził nieważność ww. mpzp w całości (wprowadzenie zapisów uniemożliwiających eksploatacji złóż węgla oraz wskazania błędnego zapisu dotyczącego ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych).

W dniu 29 lipca 2019 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach oddalił skargę Gminy Pszczyna na ww. rozstrzygnięcie nadzorcze (II SA/Gl 636/19).

E)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - Etap II został skorygowany we wskazanym zakresie zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego. Dodatkowo dokonano aktualizacji projektu planu uwzględniającą wyniki analizy wydanych dotychczas (w trakcie trwania procedury przedmiotowego mpzp) decyzji warunków zabudowy oraz decyzji pozwoleń na budowę (wprowadzono tereny MR – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Ponownie zweryfikowano również ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z zasięgu granicy przedmiotowego projektu planu wyodrębniono etap III obejmujący obszar położony w zasięgu złoża węgla kamiennego Studzienice 1 WK 17700. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną projekty zostały poddany opiniowaniu i uzgodnieniom oraz kolejnemu wyłożeniu;

informacja o ponownym wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice – Etap II i Etap III” do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),

- ogłoszenie w prasie (7 sierpień 2020 r.),

- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 7 sierpnia 2020 r.;

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.944.2020 Burmistrza Pszczyny z dnia 19 października 2020 r.;

W dniu 29 grudnia 2021 r. Rada Miejska w Pszczynie podjęła uchwałę Nr XLII/515/21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice – Etap II. Nie podjęto uchwał w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zasięgu etapu III i IV.

W dniu 20 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Pszczynie podjęła uchwałę Nr III/34/24 w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczyna”.

F)

Z uwzględnieniem zapisów nowego Studium podjętego kontynuacje etapowego procedowania planów miejscowych dla sołectw Jankowice i Studzienice.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach zgodnie z procedurą planistyczną został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom oraz wyłożeniu;

informacja o ponownym wyłożeniu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice – etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach:

- na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Burmistrza Pszczyny),
- ogłoszenie w prasie (17 stycznia 2025 r.),
- obwieszczenie Burmistrza Pszczyny zamieszczone na BIP oraz stronie internetowej Urzędu Gminy Pszczyna z dnia 17 stycznia 2025 r.;

zapewnienie informacji o sposobie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu – Zarządzenie Nr SG.0050.526.2025 Burmistrza Pszczyny z dnia 31 marca 2025 r.;

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Jankowice i Studzienice - etap III oraz etap IV w zakresie działek nr 3202/54 i 3201/54 położonych w Jankowicach” został skorygowany z zgodnie z rozpatrzeniem uwag. Wprowadzone korekty w swoim zakresie nie powodowały konieczności powtórzenia procedury w zakresie ponowienia uzgodnienia oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 3 u.p.z.p., dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z zapisami u.p.z.p., zbieranie, analizę i rozpatrzenie wniosków i uwag zgłoszonych do projektu planu (zarówno przez osoby prywatne jak i instytucje). W przypadku wniosków i uwag rozpatrzonych negatywnie, w zestawieniach tabelarycznych zamieszczono uzasadnienie sposobu ich rozpatrzenia. Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 u.p.z.p. możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących przestrzeni publicznych.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 4 u.p.z.p., dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez wprowadzenie w projekcie

ustaleń dotyczących różnorodnych funkcji terenów (o określonych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy) zapewniając funkcjonalności struktury przestrzennej (w tym transportowej) zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, możliwościami rozwoju oraz zachowania najważniejszych zasobów przyrodniczych.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 u.p.z.p. ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNINIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zgodnie z wymogami art. 32 u.p.z.p., w 2024 r. opracowana została ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszar gminy Pszczyna (przyjęta Uchwałą Nr LXVIII/847/24 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 lutego 2024 r.). Przedmiotowy projekt miejscowego planu uznać należy za zgodny z wynikami ww. analizy.

W projekcie planu uwzględniono projektowanie uniwersalne między innymi poprzez wskazanie przestrzeni publicznych oraz zasad ich kształtowania w § 13 oraz obowiązek uwzględnienia stanowisk na kartę parkingową w § 15.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Realizacja ustaleń planu może przynieść wpływy z opłaty planistycznej, jeśli dojdzie do obrotu gruntu objętego ustaleniami planu w okresie 5 lat po uchwaleniu i wejściu w życie planu. Po zrealizowaniu ustaleń planu do budżetu gminy wpływać będą podatki od nieruchomości oraz ewentualne zyski z opłaty planistycznej ponoszonej przez właścicieli nieruchomości przy ich zbywaniu. Szacuje się że suma ewentualnych wpływów w prognozowanym 5 letnim okresie wyniesie około 880 434 zł.

Wejście w życie planu może skutkować koniecznością nabywania przez gminę gruntów na cele publiczne, głównie na poszerzenia przy skrzyżowaniach i urealnienie przebiegu dróg publicznych (szacuje się iż koszt ten może wynieść około 164 780 zł). Ewentualna rozbudowa infrastruktury i wynikające z tego koszty związane będą z postępem realizacji nowej zabudowy. Nie przewiduje się konieczności wypłat odszkodowań oraz rekompensat, jako skutków uchwalenia planu.

NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Anna Kizystolik

z up. BURMISTRZA

Piotr Sidorina
ZASTĘPCA BURMISTRZA