

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SUSZEC**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) , art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. **o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) w związku z uchwałą nr **LVI/508/2023** Rady Gminy Suszec z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice zmienioną uchwałą nr LXVI/614/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice oraz po stwierdzeniu, że "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec”, przyjętego uchwałą XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r.

**Rada Gminy Suszec  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice** zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suszec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suszec o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, określony w załącznikach do uchwały nr LVI/508/2023 Rady Gminy Suszec z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice zmienioną uchwałą nr LXVI/614/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice, o łącznej powierzchni około 19,20 ha.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna ustaleń planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt objęty ochroną w planie;
- 5) założenie cmentarne objęte ochroną w planie;
- 6) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:
  - a) krzyż,
  - b) kapliczka,
  - c) figura;
- 7) strefa koncentracji zieleni izolacyjnej;
- 8) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
  - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) **U** - teren usług,
  - d) **UE-US** - teren usług edukacji lub sportu i rekreacji,
  - e) **UR** - teren usług kultu religijnego,
  - f) **P** - teren produkcji,
  - g) **P-IOP** - teren produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
  - h) **KGD** - teren drogi głównej,
  - i) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
  - j) **KDZ-KK** - teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej,
  - k) **KDL** - teren drogi lokalnej,
  - l) **KDL-KK** - teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej i szynowej,
  - m) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
  - n) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - o) **KK** - teren komunikacji kolejowej i szynowej,
  - p) **KOP** - teren parkingu,
  - q) **I** - teren infrastruktury technicznej,
  - r) **IT** - teren telekomunikacji,
  - s) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - t) **RZ** - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
  - u) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - v) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - w) **ZN** - teren zieleni naturalnej,

- x) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
- y) **C** - teren cmentarza,
- z) **CC** - teren cmentarza czynnego.

2. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) pomnik przyrody
- 2) granice wpisu do rejestru zabytków;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna;
- 6) strefa ochronna (50,150, 500 metrów), związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarza;
- 7) 20,00 m strefa od terenu komunikacji kolejowej i szynowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu
- 8) złoża surowców naturalnych:
  - a) piasku i żwiru "Suszec", ID 4422,
  - b) węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna", ID 373,
  - c) węgla kamiennego "Krupiński", ID 315,
  - d) węgla kamiennego "Studzionka Mizerów", ID 311,
  - e) węgla kamiennego "Żory-Suszec", ID 314;
- 9) tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

3. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych.

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

- 1)  **błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji wody, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: nieobudowane balkony, okapy, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, oraz schody i pochylnie, o ile nie naruszy to przepisów o drogach publicznych;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię usług odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomieszczeń pomocniczych takich jak pomieszczenia komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalnego;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;

- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, które dominuje, bądź dominują funkcjonalnie w ramach działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie „przeznaczenia terenu” na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.
- 9) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) przyjęte zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) ochrona terenów chronionych prawem, zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z zachowaniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalonych w §6;
- 2) **nakaz** kształtowania zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) **zakaz**: stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak listwy plastikowe (siding elewacyjny),
- 2) **nakaz**
  - a) realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §10 ust. 2 i 3;
- 3) **dopuszcza się** w ramach przeznaczenia terenu
  - a) uzbrojenie terenu,
  - b) komunikację drogową wewnętrzną o szerokości minimum 6,0 m,
  - c) komunikację pieszo-rowerową,
  - d) urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami, w tym zbiorniki retencyjne i elementy błękitno-zielonej infrastruktury.

3. Na obszarze objętym planem, dla zabudowy istniejącej **dopuszcza się**:

- 1) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;

- 2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,30 m;
- 3) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
- 4) wymianę istniejącej zabudowy (odbudowę) na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 5) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie o maksymalnie:
  - a) 5% – w wypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia,
  - b) 10% – w wypadku intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy z możliwością ich pomniejszenia,
  - c) 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia

## **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych
  - c) **UE-US** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - d) **19MN-U** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; (teren przedszkola)
  - e) **U** lub **UN** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; (teren przedszkola)

### **2) zakaz**

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
  - inwestycji celu publicznego,
  - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin,
  - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
  - budowli przeciwpowodziowych,
  - zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - zabudowy przemysłowo-usługowej, usługowej, magazynowej, instalacji;
- b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
- d) gospodarowania odpadami za wyjątkiem terenu 1P-IOP.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się **nakaz**:

- 1) utrzymania otuliny biologicznej Potoku Suszeckiego na terenach **2ZN i 3ZN** z dopuszczeniem wykonywania niezbędnych prac określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym zieleni wysokiej na terenach oznaczonych symbolem **ZN**; ewentualna wycinka drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 3) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) **zakaz** odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) **nakaz** magazynowania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją.

4. Ustala się **nakaz** zachowania i ochrony pomnika przyrody (Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*, *Ulmus effusa*)) oznaczonego w części graficznej ustaleń planu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego:

- 1) Zespół zabudowań folwarcznych obejmujący oficynę (tzw. Stary Zamek) oraz stodołę (dawny browar gorzelniany wpisany pod numerem 525/65 (decyzja Kl.III-z-12/I/211/66 z dnia 20 stycznia 1966 roku) wskazany w części graficznej ustaleń planu;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. św. Jana 65 (plebania parafii pw. św. Stanisława) wpisany pod numerem 531/65 (decyzja Kl.III-z-12/I/110/66 z dnia 7 lutego 1966 roku).

2. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów zabytkowych:

- 1) klasztor ss. Boromeuszek położony przy ul. Na grabówki 31, oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 1,
- 2) budynek mieszkalny przy ul. św. Jana 19, oznaczony w części graficznej planu numerem 2,
- 3) Kościół rzymsko-katolicki parafialny pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika, oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 3;
- 4) budynek dworca kolejowego oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 4.

4. dla obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) **zakaz** prowadzenia prac budowlanych w sposób powodujący zmianę charakteru budynku lub zatarcie wartości historycznych i architektonicznych budynku lub zespołu zabudowy,
- 2) **nakaz**: ochrony zabytkowej formy i substancji budynku poprzez zachowanie sposobu kształtowania bryły i wysokości zabudowy
- 3) **dopuszcza się** przebudowę rozbudowę i nadbudowę obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

5. Ustala się objęcie ochroną w planie cmentarza rzymsko-katolickiego parafialnego przy skrzyżowaniu ulic św. Jana i Cmentarnej oznaczonego w części graficznej ustaleń planu jako założenie cmentarne objęte ochroną w planie.

6. dla cmentarza, o którym mowa w ust. 5 ustala się: **nakaz** zachowania istniejącego układu kwater i alejek;

7. obejmuje się w planie następujące zabytkowe obiekty małej architektury:

- 1) krzyż kamienny z 1886 roku Boża Męka przy ul. Szkolnej, obok kościoła, wskazany w części graficznej ustaleń planu i oznaczony numerem 1
- 2) krzyż kamienny kapliczkowy "przed plebanią" wskazany w części graficznej ustaleń planu i oznaczony numerem 2;
- 3) krzyż kamienny kapliczkowy przydrożny przy skrzyżowaniu ulic Szkolnej i Dolnej, wskazany w części graficznej ustaleń planu i oznaczony numerem 3;
- 4) kapliczka architektoniczna przydrożna przy ul. św. Jana 38 wskazana w części graficznej ustaleń planu i oznaczona numerem 4;
- 5) kapliczka słupowa przy ul. św. Jana 46 wskazana w części graficznej ustaleń planu i oznaczona numerem 5;
- 6) kapliczka architektoniczna przydrożna przy ul. św. Jana 92 wskazana w części graficznej ustaleń planu i oznaczona numerem 6;
- 7) figura przydrożna św. Jana Nepomucena przy ul. św. Jana wskazana w części graficznej ustaleń planu i oznaczona numerem 7.

8. Dla obiektów malej architektury wymienionych w ust. 6 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) **nakaz** zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi;
- 2) **zakaz** przesłaniania obiektu reklamami i szyldami;
- 3) **dopuszcza się** zmianę lokalizacji w przypadku kolizji z infrastrukturą, bądź rozbudową układu drogowego.

9. W obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne) oznaczone w części graficznej ustaleń planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) AZP 103-45/6;

10. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

**§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. W obszarze objętym planem wskazuje się 20,00 m strefę od terenu komunikacji kolejowej i szynowej. W strefie ogranicza się możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
2. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się następujące udokumentowane złoża kopalin:

- 1) Piasku i żwiru "Suszec", ID 4422;
- 2) Węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna", ID 373;
- 3) Węgla kamiennego "Krupiński", ID 315;
- 4) Węgla kamiennego "Studzionka-Mizerów", ID 311;
- 5) Węgla kamiennego "Żory-Suszec", ID 314.

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

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2. W strefach od cmentarza ograniczających możliwości zainwestowania i zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu zakazuje się:

1) realizacji w strefie o szerokości 50 m:

- a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
- b) zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
- c) zakładów żywienia zbiorowego;

2) w strefie o szerokości 150 m:

- a) realizacji studni i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;

3) w strefie o szerokości 500 m od granic cmentarza budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalenia i podziału nieruchomości**.

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

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** oraz **MN-U**:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 800 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

2) na terenach oznaczonych symbolem **U** oraz **P**:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki – 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 45°;

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

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa terenów objętych planem oraz warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

- a) drogę wojewódzką nr 935 (ul. Pszczyńska) oznaczoną symbolem **1KDG**,
- b) drogi publiczne klasy zbiorcza oznaczone w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDZ**,
- c) drogi publiczne klasy lokalna oznaczone w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDL**,
- d) drogi publiczne oznaczone w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDD**,



e) drogi wewnętrzne oznaczone w części graficznej ustaleń planu symbolem **KR**.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych (budynków mieszkalno-usługowych) – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- 3) dla usług – min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej, w tym na terenie gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich: minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych lub minimum jedno miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług zdrowia i pomocy społecznej - minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

3. W zakresie wskaźników miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: możliwość budowy nowych oraz utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów.

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

- 1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej;

2) **dopuszcza się**:

- a) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
- b) indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, w tym do celów technologicznych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, w tym opartych o kogeneracyjne źródła energii.

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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej, rozbudowywanej lub projektowanej, sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) **dopuszcza się** zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

- 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) **dopuszcza się**:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
- b) kogeneracyjne źródła energii.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) **dopuszcza się** rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;
- 3) zakazuje się na całym obszarze objętym planem odprowadzania ścieków do rowów melioracji szczegółowych.

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

- 1) **nakaz**:

- a) tworzenia warunków zatrzymania wód deszczowych i roztopowych w miejscu ich opadania z terenu inwestycji, w tym zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury, odprowadzenie wód opadowych do gruntu (po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, retencji na „zielonych dachach”, stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych),
- b) kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych i roztopowych;

**2) dopuszcza się:**

- a) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z obszaru objętego planem do rowów, przy zastosowaniu urządzeń spowalniających spływ wód (np. oczek wodnych, kałuż ekologicznych, mokradeł kieszonkowych),
- b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;

**3) zakaz:** odprowadzania wód opadowych, roztopowych i melioracyjnych do systemu kanalizacji sanitarnej,

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnych;

**2) dopuszcza się** rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej;

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 12.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- 1) obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót;
- 2) pawilonów sprzedażowych i wystawowych oraz przekryć namiotowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi, sportowymi i rekreacyjnymi;
- 3) sezonowych punktów gastronomicznych i handlowych;
- 4) obiektów zaplecza sanitarnego takich jak przenośne toalety publiczne.

**§ 13. 1.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolem U oraz P;
- 2) 20% (słownie: dwadzieścia procent) dla terenów oznaczonych symbolem RZP oraz RZ;
- 3) 15% (słownie: piętnaście procent) dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MNU
- 4) 5% (słownie: pięć procent) dla pozostałych terenów objętych planem, nie wymienionych w pkt. 1-3.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem MN ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,40;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,50 m;
- 6) kształt dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe, symetryczne oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni; z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 8) kolorystyka elewacji: odcienie bieli, szarości beżu lub żółci z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. a i b;
- 9) **dopuszcza się:**
- a) stosowanie kolorów innych niż określone w pkt 8 na nie więcej niż 15% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) innej kolorystyki niż określona w pkt 7 i 8, jeżeli dotyczy ona materiałów naturalnych takich jak ceramika, kamień, drewno, w ich naturalnych kolorach;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 350 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 9;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:

  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,40;

- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,50 m;
- 6) kształt dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe, symetryczne oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni; z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 8) kolorystyka elewacji: odcienie bieli, szarości beżu lub żółci z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. a i b;
- 9) **dopuszcza się:**

  - a) stosowanie kolorów innych niż określone w pkt 8 na nie więcej niż 15% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) innej kolorystyki niż określona w pkt 7 i 8, jeżeli dotyczy ona materiałów naturalnych takich jak ceramika, kamień, drewno, w ich naturalnych kolorach;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej - 350 m<sup>2</sup>.
- d) dla usług – 800 m<sup>2</sup>.

9) Na terenie oznaczonym symbolem **1MN-U** w przypadku realizacji zabudowy usługowej ustala się **nakaz** realizacji zieleni izolacyjnej , we wskazanej w części graficznej ustaleń planu strefie koncentracji zieleni izolacyjnej, dla której ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną wraz z pasmem "zieleni izolacyjnej",
- b) szerokości strefy 3,0 m lub 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dopuszcza się przerwy w ciągłości zieleni, z przeznaczeniem na wjazd na działkę budowlaną.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na terenie **13U**: teren obsługi podróżnych.
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,5 m;
- 6) kształt dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe, symetryczne oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni; z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 8) kolorystyka elewacji: odcienie bieli, szarości beżu lub żółci z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. a i b;
- 9) **dopuszcza się:**
  - a) stosowanie kolorów innych niż określone w pkt 8 na nie więcej niż 15% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) innej kolorystyki niż określona w pkt 7 i 8, jeżeli dotyczy ona materiałów naturalnych takich jak ceramika, kamień, drewno, w ich naturalnych kolorach;

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **UE-US** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) teren usług sportu i rekreacji.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,80;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,5 m;
- 6) kształt dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni;

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **UR** ustala się przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,80;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) na terenie 1UR nie więcej niż 40,0 m,
  - b) na terenie 2UR nie więcej niż 20,0m;
- 6) kształt dachu: dowolny;

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren ciepłownictwa na terenie **4P**,
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren elektrowni wiatrowej,
  - b) teren przemysłu portowego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,80;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość zabudowy na terenie **4P**: 105,0m
- 8) kształt dachu: dowolny.

3. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **P-IOP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren produkcji,
- b) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren elektrowni wiatrowej,
- b) teren przemysłu portowego.

4. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,80;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m
- 7) kształt dachu: dowolny.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDG, KDZ, KDL, KDD** oraz **KR** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **KDG** - teren drogi głównej;
- 2) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 3) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 4) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** - komunikacja drogowa wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDZ-KK** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren drogi zbiorczej;
- 2) teren komunikacji kolejowej i szynowej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1: wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDL-KK** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren drogi lokalnej;
- 2) teren komunikacji kolejowej i szynowej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1: wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające na terenie **1KOP**: teren obsługi podróźnych.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,60;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren obsługi produktów naftowych,
  - b) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,
  - c) teren spalarni odpadów.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,50;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **IT** ustala się przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,50;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 65,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **RN** ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracyjnych;

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m;
- 6) kształt dachu: dowolny.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **RZP** ustala się przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **ZN** ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;



- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **CC** ustala się przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz przepisami wykonawczymi do ustawy z zastrzeżeniem pkt. od 2 do 5;

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 2) wysokość zabudowy 10,0m,
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna 0,25;
- 4) udział powierzchni zabudowy: do 0,25;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **C** ustala się: przeznaczenie terenu: teren cmentarza;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz przepisami wykonawczymi do ustawy z zastrzeżeniem pkt. od 2 do 5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 3) wysokość zabudowy 10,0m,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna 0,25;
- 5) udział powierzchni zabudowy: do 0,25;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

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

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;
- 2) 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

### 2. Wstęp

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice** sporządzono na podstawie uchwały nr LVI/508/2023 Rady Gminy Suszec z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice zmienioną uchwałą nr LXVI/614/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice oraz po stwierdzeniu, że "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice".

Plan obejmuje obszar, określony w załącznikach do uchwały nr LVI/508/2023 Rady Gminy Suszec z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice zmienioną uchwałą nr LXVI/614/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w sołectwach Rudziczka, Suszec, Kryry, Radostowice, o łącznej powierzchni około 19,20 ha.

Obecne zagospodarowanie przedmiotowego terenu to przede wszystkim tereny przekształcone antropogenicznie obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny komunikacji.

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizacja wniosków złożonych przed przystąpieniem do sporządzenia planu oraz złożonych w toku procedury planistycznej poprzez aktualizację planu obowiązującego.

### 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### 3.1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy terenu,

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez zawężenie katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach złóż kopalin,
- obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów i obszarów górniczych;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w obszarze objętym planem uwzględniono obiekty zabytkowe (w tym wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego) i stanowiska archeologiczne, dla których ustalono szczególne zasady ochrony konserwatorskie;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- ograniczenie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- wprowadzenie zakazu tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,

f) prawo własności poprzez:

analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa, jak i ograniczenia związane z funkcjonowaniem tego typu terenów,
- w obszarze planu występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W planie uwzględniono strefę ograniczającą możliwość zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym;

h) potrzeby interesu publicznego poprzez: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszar objęty planem obejmuje tereny z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu,

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie opublikowano w prasie, na stronie internetowej Urzędu Gminy, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy.
- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia XXXXXXXX 2025 roku o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko dla projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej.

m) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

miejscowy plan nie zakłada lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym wystąpienia ryzyka poważnych awarii,

n) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

miejscowy plan wyznacza niewielkie fragmenty terenów rolnych, w tym związanych z produkcją rolniczą, gdyż obejmuje przede wszystkim silnie zurbanizowany fragment gminy

**3.2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględniono poprzez:**

utrzymanie przeznaczenia terenów pod zabudowę biorąc pod uwagę zgodność z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec”, przyjętego uchwałą XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r. oraz przepisów odrębnych.

**3.3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez: ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy. Obszar bezpośrednio przylega do Transportowego Węzła Integracyjnego w Ustce zapewniającego obsługę komunikacją zbiorową,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu terenów obsługiwanych przez transport zbiorowy, w tym komunikację kolejową,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną.

**3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu**

Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec”, przyjętego uchwałą Nr XL/348/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Rada Gminy Suszec uchwałą Nr **LVI/508/2023 z dnia 25 maja 2023 r.**, zmienioną uchwałą Nr **LXVI/614/2024 z dnia 28 marca 2024 r.**, stwierdziła potrzebę sporządzenia planu, co wpisuje się w wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Plan obejmuje tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu i stanowi narzędzie kształtowania polityki przestrzennej w obszarach kluczowych z punktu widzenia rozwoju osadnictwa i gospodarki.

#### **.4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Planowane przeznaczenia (w tym: zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, infrastruktura techniczna) mogą generować **wpływy do budżetu gminy**, m.in. z tytułu:

- podatków od nieruchomości,
- opłaty planistycznej (zgodnie z ustaloną stawką: 5–30%, zależnie od funkcji terenu),
- rozwoju usług i aktywności gospodarczej.

Wydatki po stronie gminy mogą dotyczyć:

- rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej i drogowej,
- ewentualnych kosztów wykupu gruntów pod drogi publiczne lub tereny infrastruktury.

Plan nie generuje znaczących obciążeń dla budżetu gminy, a jego zapisy mają charakter prorozwojowy i fiskalnie neutralny w krótkim okresie, a pozytywny w średnio- i długoterminowej perspektywie.

**5. Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu** została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu.