

**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 miejscowym”, 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 miejscowy 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) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:
  - a) krzyż,
  - b) kapliczka,
  - c) figura;
- 8) strefa koncentracji zieleni izolacyjnej;
- 9) 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-KKK** - teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej,
  - k) **KDL** - teren drogi lokalnej,
  - l) **KDL-KKK** - teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej,
  - m) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
  - n) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - o) **KK** - teren komunikacji kolejowej,
  - 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. Ilekcioć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **blękitno-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;
- 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: **nakaz** kształtowania zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej ustaleń 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) 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;
  - 2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;

- 3) wymianę istniejącej zabudowy (odbudowę) na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 4) 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;

### **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) 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 do rejestru zabytków pod numerem 525/65 (decyzja K1.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 55 (plebania parafii pw. św. Stanisława) wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem A/899/2021 (dawniej 531/65 (decyzja K1.III-z-12/I/110/66 z dnia 7 lutego 1966 roku)).

2. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których 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 grabówce 31, oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 1,
- 2) budynek mieszkalny w zespole folwarcznym przy ul. św. Jana 19, oznaczony w części graficznej planu numerem 2,
- 3) budynek gospodarczy (dawna suszarnia w zespole folwarcznym) przy ul. Św. Jana 19 oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 3;
- 4) Kościół rzymsko-katolicki parafialny pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika, oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 4;
- 5) budynek dworca kolejowego oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 5.

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

##### **1) zakaz:**

- a) nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków objętych ochroną w planie w sposób powodujący zmianę charakteru budynku lub zatarcie wartości historycznych i architektonicznych budynku lub zespołu zabudowy,
- b) stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach i innych materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia elewacji,
- c) wykonywania ocieplenia zewnętrznego obiektów posiadających elewacje opracowane w cegle, kamieniu lub wyróżniające się bogatym wystrojem architektonicznym oraz posiadających elewacje, których ocieplenie doprowadzi do zatarcia się historycznego charakteru tych obiektów i znacząco zaburzy ich proporcje lub tętno,
- d) lokalizacji na elewacjach urządzeń technicznych powodujących oszpecanie budynków takich jak: anteny, pompy ciepła, klimatyzatory, kominy wentylacyjne, kominy spalinowe, rury instalacyjne, przyłącza telekomunikacyjne, kable elektroenergetyczne, szafy kablowe elektroenergetyczne i pomieszczenia do gromadzenia odpadów;

##### **2) nakaz:**

- a) ochrony zabytkowej formy i substancji budynku poprzez zachowanie sposobu kształtowania bryły, wysokości zabudowy, w tym w szczególności:
  - wysokości gzymsu wieńczącego,
  - rysunku i zasad kompozycji elewacji, balkonów z dopuszczeniem wynikającym z pkt 3 lit. a,

- kształtu i rodzaju pokrycia dachu budynku w szczególności: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, blacha miedziana, blacha ocynkowana, blacha tytanowo-cynkowa, papa na dachach płaskich,
- zabytkowych detali architektonicznych, stolarki okiennej i drzwiowej, w tym wielkości otworów, jej podziału, ilości skrzydeł i formy historycznej,

b) utrzymania ceglanej elewacji budynków,

c) zachowania historycznego układu oraz cech stylowych detalu architektonicznego elewacji budynku, w tym: rytmu otworów okiennych i drzwiowych, stolarki drzwiowej według pierwotnego wzoru,

d) zachowania przy wymianie stolarki okiennej oryginalnej kolorystyki, kształtu (również łuku nadproża), wymiaru i podziałów z zastrzeżeniem, iż zastosowane podziały powinny mieć charakter konstrukcyjny lub powinny być naklejone w formie listew na tafle szkła z zewnątrz;

### 3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie na elewacjach urządzeń alarmowych i monitoringu, w szczególności kamer wizyjnych służących ochronie obiektów i ich otoczenia,

b) stosowania stolarki PCV z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d. 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 małej architektury wymienionych w ust. 6 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

#### 1) **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) **zakaz** przesłaniania obiektu reklamami i szyldami;

#### 3) **dopuszcza się**:

a) zmianę lokalizacji w przypadku kolizji z infrastrukturą bądź rozbudową układu drogowego, przy czym powinna nowa lokalizacja powinna być możliwie najbliższa pierwotnej,

b) wprowadzanie nasadzeń w nawiązaniu do istniejącego starodrzewu, a w przypadku jego braku należy stosować gatunki rodzime.

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. Dla zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 9 ustala się:

1) ochrona zabytków archeologicznych nieruchomych i ruchomych (reliktów dawnej działalności człowieka);

2) 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.

11. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą przedpole zespołu zabudowań folwarcznych, w której ustala się:

1) **nakaz:**

a) ochrony historycznej kompozycji układu zabudowy wraz z zielenią urządzoną,

b) ochrony przedpola frontowego zabytkowych budynków,

b) zachowania i konserwacji istniejącego starodrzewu;

2) **zakaz:**

a) lokalizacji obiektów tymczasowych, w szczególności blaszanych: kiosków, pawilonów, garaży za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją podstawową obiektu (elementy wystaw),

b) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

c) lokalizacji reklam w obrębie strefy.

**§ 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 **scalania 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 prostopadłe 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 scalania 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;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej, w tym na terenie gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych lub minimum jedno miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

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;
  - 3) wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, nie więcej niż 50 m niezależnie od wysokości zabudowy określonej indywidualnie dla poszczególnych terenów, o których mowa w rozdziale 3.

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;

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 0 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 8) kolorystyka elewacji: odcienie bieli, szarości beżu lub żółci z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) **dopuszcza się** stosowanie 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. 11;
- 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 0 do 45°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 8) kolorystyka elewacji: odcienie bieli, szarości beżu lub żółci z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) **dopuszcza się** stosowanie 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>.

11) 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**:
  - a) budynków: 20,0m
  - b) budowli 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) wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m
- 6) 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 **KKK** ustala się przeznaczenie terenu teren komunikacji kolejowej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1: zagospodarowanie zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym i przepisami wykonawczymi.

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

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

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

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

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

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

§ 24. 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;

**§ 25. 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.

**§ 26. 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.



**§ 27.** 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;

**§ 28.** 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.

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

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.

**§ 30.** 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.

**§ 31.** 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;

**§ 32.** 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.

**§ 33.** 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;

**§ 34.** 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**

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

**§ 36.** 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 stanowi, że w uzasadnieniu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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

Miejscowy plan 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, zmienionej uchwałą Nr LXVI/614/2024 z dnia 28 marca 2024 r.

Celem sporządzenia planu jest uporządkowanie i doprecyzowanie zasad zagospodarowania terenów wymienionych sołectw, z uwzględnieniem potrzeb rozwoju osadnictwa, infrastruktury oraz ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

### 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

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

- a) wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju poprzez:
  - określenie przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników zabudowy, minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej;
  - ustalenie zasad kształtowania przestrzeni zgodnie z polityką przestrzenną gminy;
- b) wymagania ochrony środowiska poprzez:
  - ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 346 Pszczyna;
- wskazanie terenów wymagających zachowania powierzchni biologicznie czynnych i zieleni;
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - uwzględnienie obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych wraz z zasadami ochrony konserwatorskiej;
- d) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
  - wprowadzenie wymogów w zakresie dostępności, w tym miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami;
- ograniczenie barier architektonicznych;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - ustalenie wskaźników zagospodarowania sprzyjających efektywności ekonomicznej;
- f) prawo własności poprzez:
  - poszanowanie istniejącego stanu zagospodarowania i dopuszczenie kontynuacji użytkowania;
- g) potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi i integrację układu komunikacyjnego;
- h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez:
  - określenie zasad modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej;

i) jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w procesie sporządzania planu;
- prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy i ustawami powiązanymi.

### **3.2. W związku z art. 1 ust. 3 uwzględniono:**

Zrównoważenie interesu publicznego i prywatnego poprzez wyważenie potrzeb mieszkańców, ochronę istniejącego stanu zagospodarowania oraz umożliwienie rozwoju zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

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

- a) kształtowanie struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność;
- b) lokalizowanie zabudowy w powiązaniu z układem transportu publicznego;
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d) rozwój zabudowy w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych.

### **3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suszec, dokonanej w latach 2019–2023, oraz uchwałą Nr LVI/508/2023 z dnia 25 maja 2023 r. i uchwałą Nr LXVI/614/2024 z dnia 28 marca 2024 r., które wskazywały na konieczność sporządzenia nowych planów miejscowych. Uwzględniono także zasady uniwersalnego projektowania – zapewniono dostępność przestrzeni publicznych, likwidację barier architektonicznych oraz integrację układów komunikacyjnych.

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

Plan miejscowy może generować wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, opłat planistycznych oraz rozwoju usług i działalności gospodarczej. Wydatki mogą dotyczyć modernizacji infrastruktury technicznej i drogowej, a także wykupu gruntów pod drogi publiczne. Ogólny bilans finansowy planu należy ocenić jako neutralny w krótkim okresie i pozytywny w perspektywie średnio- i długoterminowej.