



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 maja 2025 r.

Poz. 3024

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 05.05.2025 10:25:27



UCHWAŁA NR XVII/144/25 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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

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

Rada Miejska w Pszczynie

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

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Pszczyna – Etap I

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

- 1) Załącznik nr 1 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar A;
- 2) Załącznik nr 2 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar B;
- 3) Załącznik nr 3 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar C;
- 4) Załącznik nr 4 – Część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – obszar D;
- 5) Załącznik nr 5 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

6) Załącznik nr 6 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pszczynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

7) Załącznik nr 7 – Dane przestrzenne.

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

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

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

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

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

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

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

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

5) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) granica działek ewidencyjnych.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

a) **U** – teren usług.

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

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

a) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika),

b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna,

c) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” ID 373.

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

- 1) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

nr 346 Pszczyna;

- 2) cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;

- 3) granica działek ewidencyjnych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym nie dotyczy ona:

a) elementów takich jak schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,

b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

- 5) **dopuszczalnym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć zawarte w ustaleniach szczegółowych niedominujące sposoby zabudowy i zagospodarowania, jakie można realizować w granicach działek;

- 6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, parkingi, jednokondygnacyjne garaże nadziemne i garaże podziemne;

- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, w szczególności w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego

1. Nakaz lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. W obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub w części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania.

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

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
 - terenu usług lub produkcji oznaczonym symbolem **1U-P**,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.),

2) nakaz:

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

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

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

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

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

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

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

1) zakaz:

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

2) nakaz:

- a) zachowania gabarytu budynków, w tym wysokości, kąta nachylenia połaci dachu, szerokości elewacji,

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

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

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **U, UR-KOP**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **U-P**:
 - a) minimalna wielkość powierzchni działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20 stopni;
- 4) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

4. W obszarze A objętym planem wskazuje się granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS**;
- 2) podwyższania i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna:

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie);
- 3) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych;

- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się oprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- 3) dopuszcza się możliwość zastosowania zbiorników do retencjonowania części wód opadowych i roztopowych z powodu zmniejszenia obciążenia infrastruktury kanalizacji deszczowej oraz korzystnego wpływu dla środowiska.

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

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

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

- 1) zakaz sytuowania:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzanych z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego, w szczególności: dedykowanej instalacji spalania biomasy, dedykowanej instalacji spalania wielopaliwowego, instalacji termicznego przekształcania odpadów, instalacji spalania wielopaliwowego,

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

2. Przeznaczenie wykluczone:

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

3. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

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

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

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

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

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe, przy czym kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 45°.

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

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

2. Przeznaczenie wykluczone:

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

3. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) miejsca do parkowania;

- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni towarzysząca zabudowie.

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

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

5. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

3. Maksymalna wysokość budowli: 15 m.

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

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

3. Maksymalna wysokość budowli: 10 m.

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

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

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

3. Zakaz lokalizowania budynków.

4. Maksymalna wysokość budowli: 6 m.

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

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizowania budynków.

4. Maksymalna wysokość budowli: 6 m.

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

2. Dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dojeżdża i dojazd;
- 2) miejsca do parkowania;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń.

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

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

Przewodniczący Rady

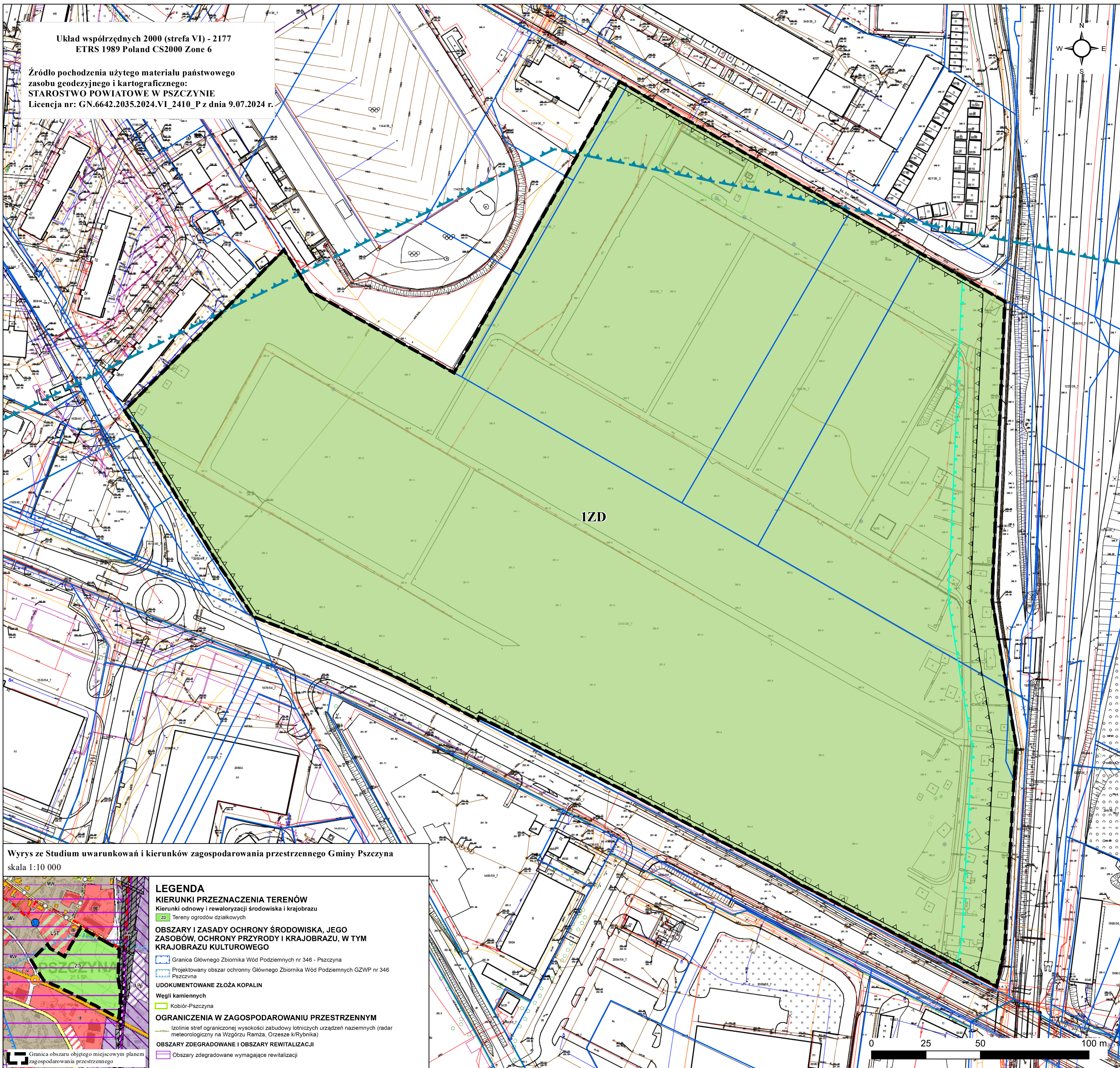
Leszek Szczotka

skala 1:1000

 Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV

Priedsjebiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o. ul. 483222, Warszawa, ul. Brzozkowska 24 tel (4832) 3708929, biuro@terplan.com.pl KRS 0000121817			
ZAMAWIAJĄCY:		GMINA I MIASTO PYSZCZINA	
NUMER UMOWY:		Umowa nr ZP.CRU-000251/24 z dnia 26 kwietnia 2024 r.	
TEMAT:		MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH MIASTA PYSZCZINA - ETAP I	
RYSYNEK:		Część graficzna planu miejscowego	
RYSYNEK OPRACOWANIA:		mgr inż. Maciej Wyżyski	
PROJEKTANT:		mgr Jolita Stropczak	
SKALA:		1:1 000	
		DATA: Marzec 2025 r.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/144/25
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH
MIASTA PSZCZYNA - ETAP I**

Część graficzna planu miejscowego - obszar B

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

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

symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi

- ZD** Teren ogrodów działkowych

Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

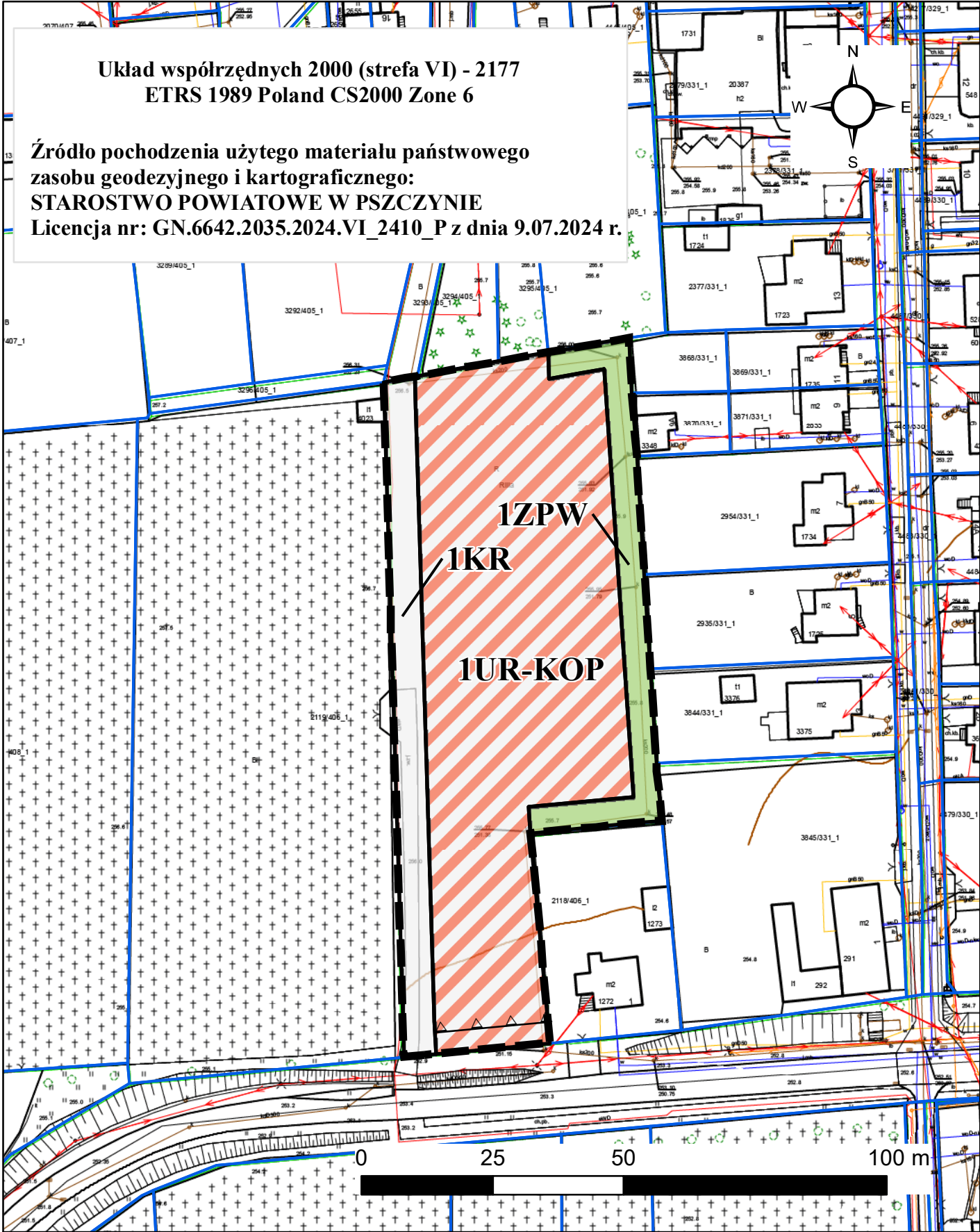
- Cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:
- strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny na wzgórzu Ramża, Orzesze k/Rybnika)
 - udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" ID 373
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346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

- Strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu

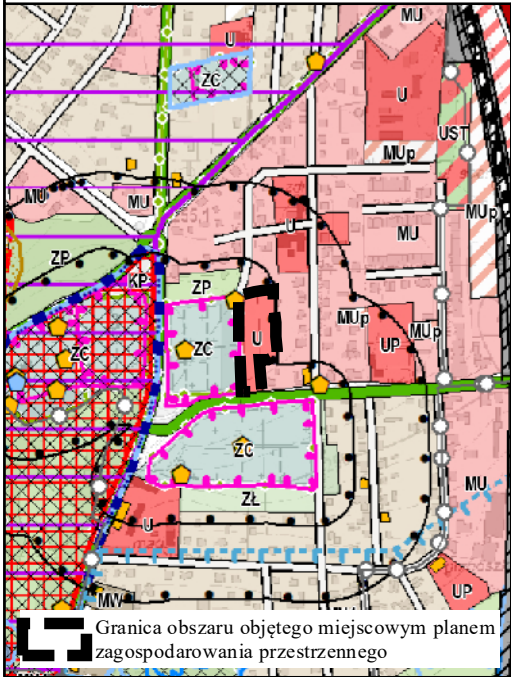
Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu

-  Projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyna
-  Granica działek ewidencyjnych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/144/25
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.



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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH MIASTA PSZCZYNA - ETAP I

Część graficzna planu miejscowego - obszar C

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

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

symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

- UR-KOP Teren usług kultu religijnego lub parkingu
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZPW Teren zieleni urządzonej wysokiej

Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

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

Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu

- Granica działek ewidencyjnych

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o. 40-547 Katowice, ul. Rzepakowa 2A tel.(4832) 3908929 terplan@terplan.com.pl KRS:0000121817				
ZAMAWIAJĄCY:	GMINA I MIASTO PSZCZYNA			
NUMER UMOWY:	Umowa nr ZP.CRU-000251/24 z dnia 26 kwietnia 2024 r.			
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH MIASTA PSZCZYNA - ETAP I			
RYSUNEK:	Część graficzna planu miejscowego			
KIERUJĄCY OPRACOWANIEM:	mgr inż. Maciej Wyżyński			
PROJEKTANT:	mgr Julia Strojec			
SKALA:	1:1 000	DATA:	Marzec 2025 r.	

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVII/144/25
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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

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

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

- 1) **Nie uwzględnić części uwagi odnoszącej się do** „zmiany ustaleń w paragrafie 17 projektu uchwały w zakresie: zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 20%, zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30%, zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy do 0,5, zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m”

z następującym uzasadnieniem:. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m, zwiększenia powierzchni zabudowy do 20%, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy, ze względu na sąsiedztwo zabytkowego cmentarza oraz sąsiednich domów mieszkalnych. Budowa kaplicy wyższej niż 6 m, o wyższej intensywności zabudowy i mniejszej powierzchni biologicznie czynnej, powodowałoby zaburzenie otoczenia cmentarza.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XVII/144/25
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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

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

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

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XVII/144/25

Rady Miejskiej w Pszczynie

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Zalacznik7.gml

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