

PLAN OGÓLNY GMINY ZEBRZYDOWICE
UZASADNIENIE

SIERPIEŃ 2026 r.

I.	CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	str. 2
II.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM.....	str. 2
1.	Ludność, powierzchnia, położenie.....	str. 2
2.	Charakterystyka terenu oraz stanu zagospodarowania i użytkowania.....	str. 2
III.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH ORAZ OKREŚLENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	str. 4
1.	Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 7
2.	Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 8
3.	Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.....	str. 13
IV.	WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	str. 20
1.	Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	str. 21
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.....	str. 21
3.	Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy.....	str. 22
4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	str. 33
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	str. 34
6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	str. 34
V.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10000:	
–	Rysunek Nr 1 - Uwarunkowania przyrodniczo-środowiskowe	
–	Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania kulturowe	
–	Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania infrastruktura techniczna	
–	Rysunek Nr 4 - Projekt planu ogólnego	
–	Rysunek Nr 5 – Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ	

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem generalnym sporządzania projektu planu ogólnego jest określenie obrazu przestrzennego polityki gminy.

Dotyczy to wymiaru przestrzennego poprzez ustalenie stref planistycznych i wymiaru normatywnego - poprzez ustalenie gminnych standardów urbanistycznych.

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego jest więc uchwalenie podstawy merytorycznej i prawnej niezbędnej dla sporządzenia nowych planów miejscowych i zmiany planów obowiązujących.

Źródłem regulacji prawnych dotyczących sporządzania, treści i procedury uchwalania planu ogólnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwana dalej u.p.z.p.

Zgodnie z tą ustawą plan ogólny obejmuje ściśle ustalenia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w wydzielonych strefach planistycznych i określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Częścią dokumentu projektu planu ogólnego jest również niniejsze uzasadnienie, w którym określono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju gminy i wyjaśniono przyczyny przyjętych rozwiązań przestrzennych.

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM

1. Ludność, powierzchnia, położenie

Gmina zajmując powierzchnię około 4 142 ha i położona jest:

- w południowej części kraju w obszarze przygranicznego oddziaływania Czech i Słowacji,
 - w południowo-środkowej części województwa śląskiego na południowym obszarze metropolitalnym województwa ze stolicą w Bielsku – Białej, ale również w obszarze oddziaływania zachodniego obszaru metropolitalnego województwa ze stolicą w Rybniku,
 - w północno-zachodniej części powiatu cieszyńskiego w dogodnej odległości od Cieszyna,
- oraz graniczy z miastami Jastrzębie Zdrój i Strumień oraz gminami Pawłowice i Hażlach.

Zgodnie z danymi z końca 2024 r. w gminie mieszkało 12 574 osób.

2. Charakterystyka terenu oraz stanu zagospodarowania i użytkowania

Istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny gminy charakteryzuje się następującymi istotnymi dla planowania rozwoju gminy elementami, powiązaniem i zjawiskami:

- występują 4 jednostki strukturalne - Zebrzydowice, Markłowice Górne, Kończyce Małe i Kaczyce,
- układ zabudowy jest bardzo rozproszony, przy występujących koncentracjach zabudowy w centrum gminy - miejscowość Zebrzydowice na północ od stacji kolejowej „Zebrzydowice” oraz w rejonach Kończyce Małych przy ul. Jagiellońskiej i Kaczyce przy ulicach Sobieskiego i Harcerskiej,
- w układzie przestrzennym gminy wyraźnie wydziela się dolina rzeki Piotrówki z licznymi potokami i ciekami wodnymi tworzącymi bogaty układ terenów przyrodniczych, wraz z zbiornikami wodnymi i stawami,
- obszary leśne gminy nie tworzą zwartego systemu, lecz występują w różnych kompleksach w północnej, środkowej i południowej części gminy,
- w układzie gminy znaczącymi elementami zagospodarowania terenów są tereny kolejowe stacji „Zebrzydowice” oraz tereny nieużytków po byłej kopalni węgla kamiennego „Kaczyce”,
- rejonami koncentracji zabudowy usługowej są:
 - urbanistyczne centrum gminy w rejonie ul. Ks. A. Janusza,
 - okolice ul. Harcerskiej, Sobieskiego i Morcinka w Kaczycach,

- okolice ul. Mickiewicza w Markłowicach Górnych,
- tereny rolne gminy nie występują w zwartych dużych arealach umożliwiających gospodarkę wysokotowarową. Występowania zabudowy mieszkaniowej na obszarach rolnych jako zjawisko, które należy uznać za nieodwracalne, predysponuje rolniczą przestrzeń produkcyjną gminy do rozwoju w innych kierunkach (mieszkaniowych jednorodzinnych oraz usługowych).

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH ORAZ OKREŚLENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”, w planie ogólnym obligatoryjnie określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, a ponadto mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 u.p.z.p. obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Stosownie do art. 13c ust. 2 u.p.z.p. dopuszcza się wyznaczenie następujących rodzajów stref planistycznych:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU – strefa usługowa;
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- SP – strefa gospodarcza;
- SR – strefa produkcji rolniczej;
- SI – strefa infrastrukturalna;
- SN – strefa zieleni i rekreacji;
- SC – strefa cmentarzy;
- SG – strefa górnictwa;
- SO – strefa otwarta;
- SK – strefa komunikacyjna.

Każdą strefę planistyczną stanowiącą spójny przestrzennie obszar opisano odrębnie, nadając jej unikalne oznaczenie i nazwę oraz określając właściwe dla niej ustalenia gminnego katalogu stref planistycznych. Oznaczenie strefy składa się z liczby naturalnej oraz symbolu literowego odpowiadającego rodzajowi strefy, przy czym między liczbą a symbolem literowym nie stosuje się żadnego znaku. Numerację stref ustalono dla całego obszaru objętego planem ogólnym, w sposób ciągły w ramach każdego rodzaju strefy planistycznej.

Poszczególne rodzaje stref planistycznych różnią się zakresem podstawowego i dodatkowego profilu funkcjonalnego. Profil podstawowy obejmuje obligatoryjnie tereny przypisane do danego rodzaju strefy w przepisach wykonawczych. Profil dodatkowy może natomiast obejmować wybrane rodzaje terenów dopuszczone dla danej strefy w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm.).

Zakres profilu dodatkowego określono indywidualnie dla poszczególnych stref, odpowiednio do istniejącego i przewidywanego sposobu zagospodarowania oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. W konsekwencji strefy tego samego rodzaju mogą różnić się zakresem terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym, a także wartościami parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zróżnicowanie to dotyczy, odpowiednio do rodzaju strefy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zróżnicowanie ustaleń poszczególnych stref służy dostosowaniu gminnych standardów urbanistycznych do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, charakteru zabudowy, stopnia urbanizacji oraz możliwości dalszego zagospodarowania poszczególnych części gminy. Pozwala ono na uwzględnienie lokalnych uwarunkowań przy jednoczesnym zachowaniu spójności przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stosownie do art. 13b u.p.z.p. ustalenia planu ogólnego, w tym granice stref planistycznych, ich profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, określono z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wskazanych w tym przepisie.

Szczególne znaczenie dla wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ, odpowiadających strefom wymienionym w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 u.p.z.p., mają regulacje zawarte w art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem:

- strefy te wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, z uwzględnieniem uwarunkowań, o których mowa w art. 13b u.p.z.p.,
- suma chłonności terenów niezabudowanych położonych w strefach SW, SJ i SZ na obszarze całej gminy, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% ani większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 u.p.z.p. przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się wyznaczenie stref SW, SJ i SZ na tych obszarach, natomiast stref tych nie wyznacza się na pozostałych obszarach gminy.

Powyższe zasady stanowiły podstawę określenia zasięgu stref planistycznych SW, SJ i SZ w projekcie planu ogólnego gminy. Przyjęte rozwiązania uwzględniają ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącą strukturę osadniczą, obszar uzupełnienia zabudowy oraz wyniki obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych.

Obszar uzupełnienia zabudowy

Gmina Zebrzydowice pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tj.:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice (uchwała XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018 r.),
- zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zebrzydowice (uchwała XXIII/310/2022 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 31 marca 2022 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Zebrzydowice obejmującej obszar w rejonie ulicy Nowy Dwór w miejscowości Zebrzydowice (uchwała XIII/109/2025 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 26 czerwca 2025 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Zebrzydowice obejmującej obszar w rejonie ulicy Morcinka i Otrębowskiej w miejscowości Kaczyce (uchwała XIV/114/2025 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 28 sierpnia 2025 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Zebrzydowice obejmującej obszar w rejonie ulicy Morcinka w miejscowości Kaczyce (uchwała XVI/125/2025 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 20 października 2025 r.).

Niezależnie od pełnego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi w projekcie planu ogólnego określono obszar uzupełnienia zabudowy, zwany dalej „OUZ”. Jego wyznaczenie służyło przeprowadzeniu analizy istniejącej struktury osadniczej i potencjału inwestycyjnego gminy, a także ocenie możliwości wyznaczenia stref planistycznych SW, SJ i SZ.

Możliwość dostosowania granic OUZ do lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy wynika z § 1 ust. 4–6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie OUZ”.

W uzasadnieniu projektu tego rozporządzenia wskazano, że ostateczna delimitacja OUZ powinna uwzględniać również uwarunkowania wynikające z regulacji zewnętrznych i przyjętych kierunków polityki przestrzennej. Okoliczności te są najlepiej rozpoznawane na poziomie gminnym, co uzasadnia pozostawienie gminom określonego zakresu swobody w dostosowaniu końcowego przebiegu granic OUZ do zidentyfikowanych potrzeb oraz możliwości rozwojowych.

Informacje o budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie OUZ, pozyskano zgodnie z kolejnością źródeł danych określoną w § 1 ust. 2 tego rozporządzenia, tj. na podstawie:

- danych bazy ewidencji gruntów i budynków,
- danych bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 – w odniesieniu do budynków niewykazanych w bazie ewidencji gruntów i budynków,
- danych bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 – wyłącznie w odniesieniu do budynków niewykazanych w dwóch wcześniej wymienionych bazach danych.

Z powyższych baz danych wyodrębniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Na podstawie informacji o wymienionych budynkach wyznaczono OUZ zgodnie z procedurą określoną w § 1 ust. 1 rozporządzenia w sprawie OUZ, przy wykorzystaniu Wtyczki APP 2 do programu QGIS. Granice wyznaczonych obszarów rozszerzono następnie w zakresie dopuszczonym w § 1 ust. 5 rozporządzenia, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w jego § 1 ust. 6.

Maksymalną wartość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy obliczono zgodnie z wzorem:

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$0,25 \times (14\,660\,454,80 \text{ m}^2 - 6\,246\,913,27 \text{ m}^2) = \mathbf{2\,103\,385,38 \text{ m}^2 (210,33) \text{ ha}}$$

Granice OUZ rozszerzono łącznie o około **1 582 300,00 m²**, tj. **158,23 ha**. Przyjęta powierzchnia rozszerzenia nie przekracza zatem dopuszczalnej wartości maksymalnej.

Modyfikację granic OUZ przeprowadzono w celu:

- dostosowania ich przebiegu do granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych oraz granic terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- objęcia OUZ terenów położonych bezpośrednio przy drogach publicznych i istniejącej zabudowie, predysponowanych do uzupełnienia luk w ukształtowanych strukturach osadniczych.

Przyjęty przebieg granic OUZ uwzględnia zatem istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, ustalenia obowiązującego planu miejscowego, dostępność komunikacyjną terenów oraz przewidywane kierunki rozwoju przestrzennego, pozostając jednocześnie w granicach maksymalnej powierzchni rozszerzenia dopuszczalnej przepisami rozporządzenia w sprawie OUZ.

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dane odczytane z GUS dla gminy Zebrzydowice

LM	Liczba mieszkańców - 2024 r. [l. osób]	12 574
M ₂₀	Prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. powiększona o 5% [l. osób]	13 022
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2024 r. [m ²]	403 021
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2024r. [m ²]	32,1
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2014 r. [m ²]	27,8
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2004 r. [m ²]	27,7

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców (za 20 lat) udostępnioną przez statystykę powiększoną o 5%:

$$M_{20} = 12\,402 \text{ mieszkańców} \times 1,05 = \mathbf{13\,022 \text{ mieszkańców}}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

(...)8. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 32,1 \text{ m}^2 - 2 \times 27,8 \text{ m}^2 = 40,7 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 21,5 \text{ m}^2 - 27,7 \text{ m}^2 = 36,5 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń wykorzystano wartość wynoszącą $40,7 \text{ m}^2$.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$\text{ZAP} = 13\,022 - (403\,021 \text{ m}^2 / 40,7 \text{ m}^2) = 3\,120 \text{ mieszkańców}$$

2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Chłonność terenów niezabudowanych w obrębie stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową (strefy oznaczone symbolami SW, SJ i SZ) obliczono z wykorzystaniem najnowszych danych statystycznych, wskaźników i parametrów określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie analizy istniejącej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów.

Na rysunku nr 5 przedstawiono tereny zainwestowane i niezainwestowane zlokalizowane w obrębie stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową (strefy oznaczone symbolami SW SJ i SZ).

Dane odczytane z GUS (aktualne) dla gminy Zebrzydowice

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2024 r.	[m ²]	403 021
Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania – 2024 r.	[m ²]	106,1
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca – 2024 r.	[m ²]	32,1
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2024 r.	[l. osób]	3,31

Dane założone (poprzez analizę istniejącej zabudowy) dla gminy Zebrzydowice

Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej	[m ²]	2 400,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	[m ²]	3 000,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	[m ²]	1 200,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	[m ²]	3 000,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie jednorodzinnej na działkę budowlaną	[ilość mieszkań]	1,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie zagrodowej na działkę budowlaną	[ilość mieszkań]	1,0

1) Obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia stref planistycznych SW, które jeszcze nie są zabudowane - **1,8 ha**.

Założono, że na 20 % w/w terenów niezabudowanych zostanie zrealizowana funkcja usługowa oraz elementy związane z infrastrukturą komunikacyjną, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **1,4 ha (1,8 ha – 0,4 ha)**.

Średnia wielkość działki budowlanej w gminie dla zabudowy wielorodzinnej – **3 000,0 m²**.

Wartości wskaźników urbanistycznych odczytane z obowiązującego planu miejscowego:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m (4 kondygnacje).

Liczba działek, którą można wydzielić na 1,4 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ma 3 000,0 m²:

$$(1,4 \text{ ha} \times 10\,000) / 3\,000,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej}) = \mathbf{5 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będą budynki mieszkalne wielorodzinne o powierzchni 2 400,0 m² – wartość obliczona w następujący sposób:

- 3000,0 m² x 0,6 (maksymalny udział powierzchni zabudowy) = 1 800 m²,
- 3000,0 m² x 0,8 (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy) = **2 400,0 m²**,
- 1 800,0 m² x 4 (maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje) = 7 200,0 m².

$$5 \text{ działek} \times 2\,400 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia użytkowa budynków wielorodzinnych na działce budowlanej}) = \mathbf{12\,000,0 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 1,4 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 32,1 m²:

$$12\,000,0 \text{ m}^2 / 32,1 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \mathbf{374 \text{ mieszkańców}}$$

2) Obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Powierzchnia stref planistycznych SJ, które jeszcze nie są zabudowane - **462,6 ha**.

Założono, że na 10 % w/w terenów niezabudowanych zostanie zrealizowana funkcja usługowa oraz elementy związane z infrastrukturą komunikacyjną, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **416,3 ha (462,6 ha – 46,3 ha)**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 416,3 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1 200,0 m²:

$$(416,3 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej}) = \\ = \mathbf{3\,469 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 106,1 m² - wartość odczytana z danych GUS):

$$3\,469 \text{ działek} \times 106,1 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{368\,060,9 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 416,3 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 32,1 m²:

$$368\,060,9 \text{ m}^2 / 32,1 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{11\,466 \text{ mieszkańców}}$$

3) Obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Powierzchnia stref planistycznych SZ, które jeszcze nie są zabudowane - **73,7 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 73,7 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 3 000,0 m²:

$$(73,7 \text{ ha} \times 10\,000) / 3\,000,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej}) = \mathbf{246 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom mieszkalny w ramach siedliska o przeciętnej powierzchni 106,1 m²):

$$246 \text{ działki} \times 106,1 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{26\,100,6 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 73,7 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 32,1 m²:

$$26\,100,6 \text{ m}^2 / 32,1 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \mathbf{813 \text{ mieszkańców}}$$

4) obliczenie bilansu całościowego

Wyliczone zapotrzebowanie – **3 120 mieszkańców**.

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ -
12 653 mieszkańców.

Procent chłonności w stosunku do zapotrzebowania – 405,5%

5) podsumowanie

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ w pierwszej kolejności uwzględnia się:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wyznaczenie wymienionych stref następuje z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Stosownie natomiast do art. 13d ust. 3 ustawy, jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych w granicach stref planistycznych SW, SJ i SZ jest większa niż 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyznaczenie nowych terenów tych stref podlega ograniczeniu. W takim przypadku strefy SW, SJ i SZ mogą zostać wyznaczone wyłącznie na obszarach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Przeprowadzone obliczenia wykazały, że chłonność terenów niezabudowanych w granicach stref planistycznych SW, SJ i SZ odpowiada możliwości zamieszkania przez około 12 653 mieszkańców. Wartość ta stanowi około 405,5% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Dopuszczalny poziom 130% obliczonego zapotrzebowania odpowiada możliwości zamieszkania przez około 4 056 mieszkańców. Oznacza to, że oszacowana chłonność terenów niezabudowanych przekracza ustawowy poziom odniesienia o 8 597 mieszkańców:

$$12\,653 \text{ mieszkańców} - 4\,056 \text{ mieszkańców} = 8\,597 \text{ mieszkańców}$$

W ujęciu procentowym różnica pomiędzy oszacowaną chłonnością a ustawowym poziomem 130% wynosi około 275,5%:

$$405,5,3\% - 130,0\% = 275,5\%$$

Wyniki analizy wskazują zatem, że tereny niezabudowane położone w granicach stref mieszkaniowych wyznaczanych na podstawie istniejących uwarunkowań planistycznych posiadają potencjał znacznie przewyższający obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Na terenach tych mogłoby zamieszkać około 8 597 osób więcej niż wynosi wartość odpowiadająca 130% obliczonego zapotrzebowania.

Tak wysoki poziom chłonności wynika w szczególności z zakresu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obecności niezabudowanych działek i luk w istniejących strukturach osadniczych oraz znacznej powierzchni terenów objętych strefami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowych.

W związku z przekroczeniem wartości określonej w art. 13d ust. 3 ustawy nie występują podstawy do wyznaczania dodatkowych stref planistycznych SW, SJ i SZ poza obszarami wskazanymi w tym przepisie. Strefy te mogą zostać wyznaczone wyłącznie:

- na obszarach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- na obszarach istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Przyjęty sposób wyznaczenia stref planistycznych zapewnia zgodność planu ogólnego z ustawowymi zasadami bilansowania terenów mieszkaniowych, ogranicza możliwość nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz sprzyja wykorzystaniu rezerw terenowych występujących w granicach istniejących struktur osadniczych i obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

3. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane.

W niniejszym projekcie planu ogólnego ustalono gminne standardy urbanistyczne, które obejmują 12 stref planistycznych.

We wszystkich wyznaczonych strefach, dla których zgodnie z Art. 13e ust. 2 upzp konieczne jest ustalenie wskaźników urbanistycznych, ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne kierowano się następującymi zasadami:

- 1) uwzględniono przeznaczenia podstawowe, uzupełniające oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w obowiązujących planach miejscowych. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono z uwzględnieniem § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775),
- 2) uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia, a w szczególności wyłączono z możliwości lokalizacji nowej zabudowy, poprzez ustalenie strefy planistycznej SO – strefa otwarta, tereny znajdujące się w granicach:
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - użytków leśnych określonych w bazie danych bazy EGiB oraz Banku Danych o Lasach,
- 3) uwzględniono złożone wnioski dotyczące zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową dla działek, które zlokalizowane są w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729) oraz zmodyfikowanego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5 i ust. 6,
- 4) uwzględniono złożone wnioski dotyczące zabudowy innej niż związana z zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy opisanych w punkcie IV niniejszego uzasadnienia,
- 5) strefy umożliwiające lokalizację nowej zabudowy wymienionej w pkt 3 i pkt 4 wyznaczono częściowo na obszarach osuwisk, z zastrzeżeniem, że szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania tych obszarów, w tym m.in. ograniczenia i wymogi zabezpieczeń, należy ustalić na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 6) nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wskazanych w ustawie, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów, takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej, w związku z czym nie miały one wpływu na wyznaczenie stref planistycznych.

Strefa planistyczna SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Procent chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ wynosi 405,5% wyliczonego zapotrzebowania. W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego wyznaczono w/w strefy planistyczne jedynie:

- na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- w obszarze uzupełnienia zabudowy uwzględniając złożone wnioski, lokalne uwarunkowania oraz uwarunkowania opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia.

Gmina, z uwagi na występowanie i powstawanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób rozproszony oraz punktowy, co prowadzi do fragmentacji i zmniejszania się zwartych arealów rolnych, traci swój rolniczy charakter na rzecz rozwoju obszarów mieszkalnych i usługowych. W związku z czym, w projekcie planu ogólnego, w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy, część terenów przeznaczonych w obecnie obowiązujących planach miejscowy pod tereny zabudowy zagrodowej, włączono do strefy planistycznej o symbolu SJ.

Nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w sposób zapewniający zachowanie ciągłości istniejących struktur osadniczych. Zlokalizowano je bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych lub wewnętrznych, zapewniających możliwość obsługi komunikacyjnej, a także w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęty sposób wyznaczenia stref SJ służy koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz racjonalnemu wykorzystaniu terenów posiadających dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Jednocześnie ogranicza on powstawanie nowych, odizolowanych enklaw zabudowy, nadmierne wydłużanie ciągów zabudowy oraz jej rozpraszanie na terenach dotychczas niezurbanizowanych. Rozwiązanie to sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego, ograniczeniu kosztów realizacji i utrzymania infrastruktury oraz ochronie terenów otwartych przed niekontrolowaną urbanizacją.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SJ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SJ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SJ:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%.

Strefę SW wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają w/w funkcję tj. ul. Jana Kochanowskiego, Graniczna, Dworcowa i Agrestowa w Zebrzydowicach oraz ul. Morcinka w Kaczcach.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SW dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SW, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SW:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%.

Strefę SZ wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają w/w funkcję, przy czym dla znacznej części tych terenów ustalono strefę planistyczną o symbolu SJ.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SZ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SZ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, usług, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SZ:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%.

Strefa SU - strefa usługowa

Strefę SU wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące budynki usługowe, takie jak: urzędy, szkoły, kościoły, obiekty gastronomiczne i handlowe (w tym magazynowe i składowe) oraz inne obiekty usługowe (np. zespół pałacowy w Zebrzydowicach i zespół zamkowo-parkowy w Kończycach Małych) i na obszarach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają taką funkcję. Największa koncentracja terenów usługowych występuje w Markłowicach i Zebrzydowicach w rejonie ulic Adama Mickiewicza, Adama Asnyka, Jana Kochanowskiego, Księdza Antoniego Janusza oraz rejonie terenów kolejowych.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SU dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SU, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu i wód. Za wyjątkiem stref symbolach 65SU, 87SU, 88SU i 89SU, które obejmują zespół pałacowy w Zebrzydowicach i zespół zamkowo-parkowy w Kończycach Małych, w pozostałych strefach SU w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu składów i magazynów.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref o symbolach 65SU, 87SU i 88SU (zespół zamkowo-parkowy w Kończycach Małych) oraz 89SU (zespół pałacowy w Zebrzydowicach):

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% (87SU i 89SU),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% (88SU),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m (87SU i 89SU),
- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m (88SU),

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% (87SU i 89SU),
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% (88SU).

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla pozostałych stref SU:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% - zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w pozostałych strefach – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%.

Strefa SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefę SH wyznaczono w miejscu, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza taką funkcję tj. pomiędzy ul. Jutrzenki, Dworcową i terenami kolejowymi w Zebrzydowicach.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SH dopuszczone jest wyznaczenie terenu handlu wielkopowierzchniowego, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

W dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu i wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SH:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% - zgodnie z ustaleniem obowiązującego planu miejscowego (strefa 1SH) i 30% (strefa 2SH),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% (strefa 1SH) i 70% (strefa 2SH).

Strefa SP – strefa gospodarcza

Strefę SP wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące obiekty produkcyjne oraz produkcyjno-usługowe oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza taką funkcję – głównie w rejonie terenów kolejowych w Markłowicach i Zebrzydowicach. Największa strefa SP wyznaczona jest w Kaczycach na terenie byłej kopalni węgla kamiennego „Morcinek”.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SP dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SP, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SP:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% - zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych (8SP) i 20% (pozostałe strefy SP),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 %.

Strefa SR – strefa produkcji rolniczej

Strefę SR wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące stawy hodowlane i obiekty związane z produkcją rolniczą m.in. Gospodarstwo Ogrodnicze Kłabeccy oraz w odpowiedzi na wniosek właściciela nieruchomości dotyczący umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego w Kaczycach przy ul. Otrębowskiej.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SR dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SR, które obejmują istniejące stawy hodowlane:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1
- maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla pozostałych stref SR:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8
- maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%.

Strefa SI – strefa infrastrukturalna

Strefę SI wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są następujące istniejące obiekty związane z infrastrukturą techniczną:

- oczyszczalnia ścieków w Zebrzydowicach (1SI) i Kończycach Małych (4SI),
- obiekty związane z zaopatrzeniem gminy w wodę – stacje uzdatniania wody, hydrofornie itp. (2SI, 3SI, 5SI, 6SI, 8SI, 9SI),
- obiekty związane z zaopatrzeniem gminy w energię elektryczną – GPZ w Kaczcach (10SI),
- obiekty związane z zaopatrzeniem gminy w gaz (11SI),
- studnie należące do producenta napojów Kończanka sp. z o.o. (7SI).

W każdej wyznaczonej strefie SI, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Dodatkowo strefę oznaczoną symbolem 12SI wyznaczono na działkach nr 1300/80, 1509/70 oraz 1300/76, na których znajdują się obiekty związane z zarządzaniem liniami kolejowymi, ich utrzymaniem oraz obsługą taboru kolejowego.

Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania oraz funkcję pełnioną przez te tereny, w dodatkowym profilu funkcjonalnym strefy dopuszczono wyznaczenie terenów usług, produkcji, lasów oraz wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SI:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6
- maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla strefy o symbolu 12SI:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%.

Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefę SN wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są tereny sportowo-rekreacyjne oraz turystyczne w poszczególnych sołectwach tj. boiska i związane z nimi obiekty, parki oraz zieleńce. Strefę SN wyznaczono również w miejscach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają funkcje związane z sportem, rekreacją oraz turystyką. Strefą SN objęto tereny, przez które przebiega „Żelazny Szlak Rowerowy” (3SN, 4SN i 5SN) oraz teren ogrodów działkowych „Jedność” w Zebrzydowicach (10SN).

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SN dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SN, za wyjątkiem strefy obejmującej ROD „Jedność”, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej i lasu. Natomiast w zależności od lokalizacji strefy SN, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie:

- terenu usług turystyki (8SN),
- terenu usług kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii i turystyki (1SN, 2SN, 7SN, 9SN, 11SN, 12SN, 13SN i 14SN).

Wskaźniki dla stref SN są zróżnicowane w zależności od ich położenia. Dla stref, które obejmują istniejące obiekty związane z sportem i rekreacją:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych (1SN, 2SN, 9SN, 11SN, 12SN i 13SN) i 20% (pozostałe strefy SN),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%.

Strefa SC – strefa cmentarzy

Strefę SC wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące cmentarze w poszczególnych sołectwach, wraz z obiektami kultu religijnego:

- Cmentarz Parafialny w Zebrzydowicach wraz z kościołem (1SC),
- Cmentarz Katolicki w Kaczycach ul. Tuwima (2SC),
- Cmentarz Komunalny w Kończycach Małych (3SC),
- Cmentarz Komunalny w Kaczycach (4SC),
- Cmentarz Katolicki w Kaczycach ul. Harcerska (5SC),
- Cmentarz przy Kaplicy Św. Antoniego w Kaczycach (6SC),
- Cmentarz Komunalny w Markłowicach Górnych ul. Dębowa 6 (7SC),
- Cmentarz Parafialny w Kończycach Małych wraz z kościołem (8SC),

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SC dopuszczone jest wyznaczenie terenu cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SC w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług kultu religijnego, handlu, zieleni naturalnej, lasu, wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref SC:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%.

Strefa SO – strefa otwarta

Strefę SO o powierzchni około 2 750 ha wyznaczono na obszarach leśnych, rolnych, użytkach zielonych oraz w miejscach występowania cieków i zbiorników wodnych. Strefa ta ma na celu wzmocnienie i zachowanie ciągłości środowiska zieleni wysokiej, zieleni łąkowej na obszarach dolin rzek i potoków oraz ochronę terenów rolnych i leśnych gminy przed zabudową.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SO dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W żadnej strefie SO nie dopuszczono możliwości wyznaczenia terenów elektrowni słonecznej, elektrowni wiatrowej, elektrowni geotermalnej i biogazowni.

Strefa SK – strefa komunikacyjna

Strefę SK wyznaczono na obszarach, gdzie zlokalizowane są:

- Linia kolejowa nr 90 – strefa 11SK i 19SK,
- Linia kolejowa nr 93 – strefa 5SK,
- Linia kolejowa w budowie – strefa 6SK,
- DW937 – strefy 1SK, 7SK i 14SK,
- droga powiatowa nr 2624S – strefa 17SK,
- droga powiatowa nr 2625S – strefa 16SK,
- droga powiatowa nr 2626S – strefa 18SK,
- droga powiatowa nr 2627S – strefy 8SK, 9SK, 12SK i 13SK,
- droga powiatowa nr 2628S – strefa 10SK i 15SK,
- droga powiatowa nr 2645S – strefa 4SK,
- droga powiatowa nr 2646S – strefa 2SK,
- parking przy kościele w Zebrzydowicach – strefa 3SK,
- parking przy kościele w Kończycach Małych – strefa 21SK,
- parking przy zabudowie wielorodzinnej w Kaczycach – strefa 20SK.

Pozostałe drogi publiczne klasy zbiorcza, lokalna, dojazdowa oraz drogi wewnętrzne włączono do pozostałych stref, dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym możliwe jest wyznaczenie na etapie opracowania planu miejscowego terenów komunikacji.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SK dopuszczone jest wyznaczenie terenu autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SK, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu drogi zbiorczej, lasu, zieleni naturalnej, wód.

W strefach planistycznych oznaczonych symbolami 3SK i 20SK w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki oraz zieleni urządzonej. W/w przeznaczenia wynikają z lokalizacji tych stref.

IV. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy stanowią zespół czynników wpływających na sposób zagospodarowania przestrzeni oraz kierunki jej rozwoju. Przy opracowaniu projektu planu ogólnego uwzględniono w szczególności:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejący sposób zagospodarowania terenów,
- potrzeby rozwojowe gminy,
- konieczność ochrony środowiska oraz zasobów przyrodniczych,
- dostępność infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

W konsekwencji przyjętych założeń:

- ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach rolniczych. Strefy planistyczne przeznaczone pod zabudowę wyznaczono przede wszystkim na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewidziano wyłącznie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, jako uzupełnienie istniejących luk w zabudowie,
- wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- uwzględniono zdecydowaną większość uwag zgłoszonych przez Instytucje etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego.

1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”.

Gmina posiada strategię rozwoju do 2034 r. sporządzoną na podstawie znowelizowanych przepisów – uchwała nr XVII/126/2025 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 30 października 2025 r.

W w/w strategii określono następującą misję gminy – *„Zebrzydowice – miejsce z własną kulturą i tożsamością, aktywnymi mieszkańcami oraz licznymi oddolnymi inicjatywami, z bogatą infrastrukturą lokalną i ofertą edukacyjną, kulturalną, sportową, o rosnącej atrakcyjności gospodarczej i turystycznej, które zapewnia mieszkańcom wysoką jakość życia i warunki do samorealizacji w czystym środowisku oraz korzystnym położeniu w regionie transgranicznym”.*

W/w misja została sformułowana na podstawie następujących trzech wizji częściowych:

1) wizja w wymiarze społecznym:

„Gmina Zebrzydowice zapewnia swoim mieszkańcom wysoki poziom oferty edukacyjnej, kulturalnej, sportowej, zdrowotnej oraz z zakresu pomocy społecznej, co przyczynia się do podniesienia jakości życia lokalnej społeczności, a także do wszechstronnego rozwoju i samorealizacji mieszkańców. Zachowując lokalną tożsamość i tradycję, tworzy warunki do rozwijania lokalnego kapitału społecznego, w tym oddolnej aktywności, inicjatyw obywateli oraz szerokiej partycypacji społecznej, wzmacnianej przez instytucje gminy przyjazne mieszkańcom”.

2) wizja w wymiarze gospodarczym:

„Gmina Zebrzydowice działa na rzecz rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i pozyskania inwestorów, wykorzystując atuty położenia transgranicznego i komunikacyjnego, posiadane zasoby ludzkie, infrastrukturalne i terenowe, sprzyjające zrównoważonej i nowoczesnej gospodarce. Zapewnia rozwój turystyki, zwłaszcza rowerowej i ekoturystyki, chroniąc i wzmacniając walory przyrodnicze oraz podejmując różnorodne aktywności proekologiczne, co przyczynia się do rozwoju terenów rekreacyjnych i zielonych, ograniczenia niskiej emisji oraz poprawy czystości wody i gleby, czyniąc Zebrzydowice gminą atrakcyjną do prowadzenia biznesu i spędzania w niej czasu wolnego”.

3) wizja w wymiarze przestrzennym:

„Gmina Zebrzydowice stale rozwija lokalną infrastrukturę, zwiększając dostępność komunikacyjną i transportową dla mieszkańców, podejmując działania na rzecz zagospodarowania nowych i istniejących terenów oraz rozbudowy kluczowych obiektów użyteczności publicznej, zapewniając wysoki poziom bezpieczeństwa obywateli. Rozwój przestrzenny jest oparty na przyjaznych dla mieszkańców rozwiązaniach, kształtowaniu i ochronie krajobrazu, poprawie estetyki oraz utrzymaniu czystości i porządku”.

Politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Zebrzydowice do 2034 r. uwzględniono w projekcie planu ogólnego w zakresie właściwym dla tego dokumentu, tj. poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie ich profili funkcjonalnych i parametrów zabudowy.

Realizacji wizji społecznej służy stworzenie ram przestrzennych dla utrzymania i rozwoju usług publicznych, w tym obiektów oświaty, kultury, administracji, sportu i rekreacji, poprzez wyznaczenie stref usługowych oraz stref zieleni i rekreacji. Wizję gospodarczą uwzględniono poprzez wyznaczenie stref usługowych, gospodarczych i produkcji rolniczej, w tym na terenach kolejowych oraz na obszarze byłej kopalni „Morcinek”, a także poprzez dopuszczenie funkcji turystycznych i rekreacyjnych związanych m.in. z Żelaznym Szlakiem Rowerowym. Wizję przestrzenną odzwierciedlono przez zachowanie i rozwój układu komunikacyjnego, koncentrację nowej zabudowy w granicach istniejących struktur osadniczych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ograniczenie zabudowy na terenach lasów i obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Plan ogólny nie przesądza bezpośrednio o realizacji konkretnych inwestycji, przedsięwzięć społecznych ani działań gospodarczych wskazanych w strategii, lecz tworzy dla nich ramy przestrzenne, które będą następnie uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego to dokument strategiczny, który wyznacza główne kierunki rozwoju przestrzennego regionu, mając na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Gmina Zebrzydowice zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ jest gminą położoną w:

- wiejskim obszarze funkcjonalnym,
- obszarze terenów zamkniętych,
- obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszarze udokumentowanych złóż kopalin,
- obszarze ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszarze przygranicznym.

Dla w/w obszarów wskazane jest:

- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższym potencjale glebowym oraz wielofunkcyjny rozwój na obszarach o niskim potencjale glebowym przy zachowaniu walorów przyrodniczych i tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Jednocześnie wyzwaniem jest powstrzymanie żywiołowego podziału terenów otwartych oraz rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej, jednorodzinnej, celem zachowania różnorodności i spuścizny kulturowej terenów wiejskich. Kształtowanie krajobrazu, ochrona i wykorzystanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, będą miały pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, walory krajobrazowe i jakość życia mieszkańców tego obszaru funkcjonalnego,
- dla terenów zamkniętych zachowanie ich funkcji podstawowych bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, z jednoczesnym wykorzystaniem cech tych obszarów do rozwoju regionu,
- działania w obszarze funkcjonalnym narażonym na niebezpieczeństwo powodzi winny koncentrować się na podnoszeniu stopnia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego poprzez optymalne zagospodarowanie terenów, których rozwój powinien być podporządkowany zachowaniu równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu a wykorzystaniem gospodarczym. Priorytetem działań przeciwpowodziowych dla terenów obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach planistycznych powinna być ochrona zabudowy, natomiast dla obszarów niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy winien być zakaz zabudowy,
- ochrona terenów złóż umożliwiająca ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów ochrony środowiska,
- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy,
- stymulowanie wzrostu gospodarczego i rozwoju przedsiębiorczości poprzez współpracę międzynarodową, wymianę doświadczeń i dobrych praktyk w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, turystyki, wspólnego przeciwdziałania klęskom żywiołowym, itp.

3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy (pokazane graficznie na rysunkach nr 1, 2 i 3)

Określając poszczególne strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego, uwzględniono niżej wymienione uwarunkowania występujące na obszarze gminy, zgodnie z zasadami wymienionymi w pkt III. 3 niniejszego uzasadnienia.

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy nie występują formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Ponadto na obszarze gminy, na niewielkim fragmencie w dolinie Olzy, znajduje się wał przeciwpowodziowy.

Nie wskazano obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy nie zostały wyszczególnione obszary gruntów zmeliorowanych w rozumieniu ustawy prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy występują osuwiska o powierzchni łącznej 337,26 ha, w tym osuwiska aktywne ciągle - 28,98 ha oraz osuwiska aktywne okresowo - 308,28 ha.

Nie występują osuwiska nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

e) strefy ochronne ujęć wód

Poniżej w tabeli przedstawiono zinventaryzowane ujęcia wody wg materiałów pozyskanych z Wojewódzkiego Archiwum Geologicznego, Hydroportalu i Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji.

Numer	Studnia	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
1	SW-1, SW-2, SW-3	-	10,0 m	-	-	2019
1a	6 studni (3 studnie zbiorcze)	-	-	-	-	1969
2	SW-1	-	-	-	-	2017
3	SW-6 „HENRYK”, SW-9, SW-12	10,0 m dla studni SW-9	10,0 m dla pozostałych studni	-	Zewnętrzna 140,0 m Wewnętrzna 40,0 m od studni SW-6 Zgodnie za rysunkiem	1999 2016
4	SW-10	10,0 m	-	-	-	2007
5	SW-3, SW-4	-	Studnia SW-4 - 8,0 m Studnia SW-3 - 8,0 m	-	-	2005
6	S	-	8,0 m	-	-	1993 2025
7	Źródło „TOM”	-	-	-	-	1981
8	Źródła naturalne 1-4	-	Zgodnie z rysunkiem	-	Zgodnie z rysunkiem	1973
9	H-1	-	-	-	-	1991
10	KWK KACZYCE K-1	-	-	-	-	1979
11	KWK KACZYCE Z-1	-	-	-	-	1978

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie art. 141 ustawy Prawo Wodne.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy występują następujące obszary i tereny górnicze:

Obszary górnicze

Numer obszaru górniczego	Nazwa obszaru górniczego
1	Bzie Dębina 1 Zachód

Tereny górnicze

Numer terenu górniczego	Nazwa terenu górniczego
1	Bzie Dębina 1 Zachód
2	Bzie Dębina 2 Zachód

Nie ustanowiono filarów ochronnych.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

Numer złoża	ID Midas	Nazwa złoża
Złoża węgla kamiennego		
1	295	Morcinek
2	385	Bzie Dębina
3	7 352	Zebrzydowice
4	10 514	Bzie Dębina 1 – Zachód
5	16 329	Morcinek 1
Złoża metanu pokładów węgla		
1	9 557	Kaczyce I
Złoża piasków i żwirów		
1	4 465	Kończyce Wielkie
2	4 466	Markłowice-Pogwizdów

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

I. obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Numer rejestru	Data wpisu
1	Zebrzydowice	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny	ul. Ks. A. Janusza 13	decyzja o wpisie do rejestru nr 200/60	2.03.1996
2	Zebrzydowice	Plebania	ul. Ks. A. Janusza 13	decyzja o wpisie do rejestru nr 201/60	2.03.1996
3	Zebrzydowice	Dawny pałac Larischów	ul. Ks. A. Janusza 21	decyzja o wpisie do rejestru nr 202/60	2.03.1996

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Numer rejestru	Data wpisu
4	Kaczyce	Kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego	ul. Harcerska 28	decyzja o wpisie do rejestru nr 734/66, zmiana nr rejestru decyzji - nr A/563/2019	30.12.1966
5	Kończyce Małe	Kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny	ul. Staropolska 7	decyzja o wpisie do rejestru nr 152/60, zmiana nr rejestru decyzji - nr A/1025/22	27.02.1960
6	Kończyce Małe	Zamek	ul. Staropolska 5	decyzja o wpisie do rejestru nr 153/60	27.02.1960
7	Zebrzydowice	Teren przykościelny	ul. Ks. A. Janusza 13	decyzja o wpisie do rejestru nr 200/60	2.03.1966
8	Kończyce Małe	Teren przykościelny	ul. Staropolska 7	decyzja o wpisie do rejestru nr 152/60, zmiana nr rejestru decyzji - nr A/1025/22	27.02.1960

II. Stanowiska archeologiczne

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr st. w miejscowości	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Dokładność lokalizacji
1	Kończyce Małe	104-44	32	33	osada	średniowiecze późne	przybliżona
2	Kończyce Małe	104-44	15	15	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
3	Kończyce Małe	104-44	36	37	osada	średniowiecze późne	przybliżona
4	Kończyce Małe	104-44	37	38	osada	średniowiecze późne	przybliżona
5	Kończyce Małe	104-44	2	2	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
6	Zebrzydowice	104-44	2	43	osada	średniowiecze późne	przybliżona
7	Kończyce Małe	104-44	35	36	osada	średniowiecze późne	przybliżona
8	Kończyce Małe	104-44	34	35	osada	średniowiecze późne	przybliżona
9	Kończyce Małe	104-44	3	3	ślad osadniczy	epoka kamienia mezolit	przybliżona
10	Zebrzydowice	104-44	4	70	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
11	Kończyce Małe	104-44	33	34	osada	średniowiecze późne	przybliżona
12	Kończyce Małe	104-44	14	14	osada	średniowiecze późne	przybliżona
13	Kończyce Małe	104-44	45	78	osada	średniowiecze późne	przybliżona
14	Kończyce Małe	104-44	40	41	osada	średniowiecze późne	przybliżona

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr st. w miejscowości	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Dokładność lokalizacji
15	Kończyce Małe	104-44	41	42	osada	średniowiecze późne	przybliżona
16	Zebrzydowice	104-44	20	101	osada	średniowiecze późne	przybliżona
17	Kończyce Małe	104-44	17	17	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
18	Zebrzydowice	104-44	21	102	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
19	Zebrzydowice	104-44	13	80	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
20	Zebrzydowice	104-44	18	85	osada	średniowiecze późne	przybliżona
21	Kończyce Małe	104-44	39	40	osada	średniowiecze późne	przybliżona
22	Zebrzydowice	104-44	10	76	osada	średniowiecze późne	przybliżona
23	Kończyce Małe	104-44	38	39	osada	średniowiecze późne	przybliżona
24	Zebrzydowice	104-44	3	44	osada	średniowiecze późne	przybliżona
25	Kończyce Małe	104-44	11	11	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
26	Zebrzydowice	104-44	22	103	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
27	Kończyce Małe	104-44	16	16	osada	średniowiecze późne	przybliżona
28	Kończyce Małe	104-44	12	12	osada	średniowiecze późne	przybliżona
29	Kończyce Małe	104-44	13	13	ślad osadniczy	epoka kamienia	przybliżona
30	Zebrzydowice	104-44	23	104	osada	średniowiecze późne	przybliżona
31	Zebrzydowice	104-44	16	83	osada	średniowiecze późne	przybliżona
32	Kończyce Małe	104-44	22	23	osada	średniowiecze późne	przybliżona
33	Zebrzydowice	104-44	8	74	osada	średniowiecze późne	przybliżona
34	Zebrzydowice	104-44	15	82	osada	średniowiecze późne	przybliżona
35	Kończyce Małe	104-44	29	30	osada	średniowiecze późne	przybliżona
36	Zebrzydowice	104-44	9	75	osada	średniowiecze późne	przybliżona
37	Kończyce Małe	104-44	4	4	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr st. w miejscowości	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Dokładność lokalizacji
38	Kończyce Małe	104-44	42	50	osada	średniowiecze późne	przybliżona
39	Zebrzydowice	104-44	5	71	osada	średniowiecze późne	przybliżona
40	Zebrzydowice	104-44	11	77	osada	średniowiecze późne	przybliżona
41	Zebrzydowice	104-44	14	81	osada	średniowiecze późne	przybliżona
42	Kończyce Małe	104-44	21	22	osada	średniowiecze późne	przybliżona
43	Zebrzydowice	104-44	24	105	osada	średniowiecze późne	przybliżona
44	Zebrzydowice	104-44	25	106	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
45	Zebrzydowice	104-44	12	79	osada	średniowiecze późne	przybliżona
46	Kończyce Małe	104-44	44	52	osada	średniowiecze późne	przybliżona
47	Kończyce Małe	104-44	24	25	osada	średniowiecze późne	przybliżona
48	Kończyce Małe	104-44	25	26	osada	średniowiecze późne	przybliżona
49	Kończyce Małe	104-44	43	51	osada	średniowiecze późne	przybliżona
50	Kończyce Małe	104-44	9	9	osada	średniowiecze późne	przybliżona
51	Kończyce Małe	104-44	31	32	osada	średniowiecze późne	przybliżona
52	Kończyce Małe	104-44	10	10	osada	średniowiecze późne	przybliżona
53	Kończyce Małe	104-44	7	7	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
54	Kończyce Małe	104-44	8	8	osada	średniowiecze późne	przybliżona
55	Kończyce Małe	104-44	27	28	osada	średniowiecze późne	przybliżona
56	Zebrzydowice	104-44	17	84	ślad osadniczy	pradzieje	przybliżona
57	Kończyce Małe	104-44	23	24	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
58	Zebrzydowice	104-44	19	100	ślad osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
59	Kończyce Małe	104-44	26	27	osada	średniowiecze późne	przybliżona
60	Kończyce Małe	104-44	28	29	osada	średniowiecze późne	przybliżona

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr st. w miejscowości	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Dokładność lokalizacji
61	Kończyce Małe	104-44	19	20	śląd osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
62	Kończyce Małe	107-44	47	8	śląd osadniczy	epoka kamienia	przybliżona
63	Kończyce Małe	104-44	6	6	śląd osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
64	Zebrzydowice	104-44	1	19	osada	średniowiecze późne	przybliżona
65	Kończyce Małe	104-44	18	18	osada	średniowiecze późne	przybliżona
66	Zebrzydowice	104-44	7	73	osada	średniowiecze późne	przybliżona
67	Zebrzydowice	104-44	6	72	osada	średniowiecze późne	przybliżona
68	Kończyce Małe	107-44	45	6	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
69	Kończyce Małe	107-44	46	7	śląd osadniczy	epoka kamienia	przybliżona
70	Marklowice	106-43	3	3	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
71	Zebrzydowice	106-43	26	5	śląd osadniczy	średniowiecze	przybliżona
72	Zebrzydowice	106-43	27	6	śląd osadniczy	średniowiecze	przybliżona
73	Kaczyce	107-43	1	3	śląd osadniczy	średniowiecze	przybliżona
74	Kaczyce	107-43	5	7	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
75	Marklowice	106-43	4	4	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
76	Marklowice	106-43	1	1	śląd osadniczy	średniowiecze	przybliżona
77	Kaczyce	107-43	3	5	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
78	Kaczyce	107-43	2	4	śląd osadniczy	epoka kamienia	przybliżona
79	Kaczyce	107-43	4	6	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
80	Marklowice	106-43	2	2	śląd osadniczy	nowożytność	przybliżona
81	Kończyce Małe	104-44	5	5	śląd osadniczy	średniowiecze późne	przybliżona
82	Kończyce Małe	104-44	1	1	depozyt	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	przybliżona

III. obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1	Kaczyce	Szkoła podstawowa	ul. Harcerska 13
2	Kaczyce	Budynek mieszkalny	ul. Juliana Tuwima 66
3	Kaczyce	Budynek mieszkalny	ul. Marii Konopnickiej 12
4	Kaczyce	Kapliczka przydrożna p.w. Matki Bożej	ul. Średnicowa
5	Kaczyce	Kapliczka przydrożna	ul. Jana Matejki/Świtezianki
6	Kaczyce	Kaplica p.w. Św. Jana Nepomucena	ul. Pocztowa
7	Kaczyce	Krzyż przydrożny żeliwny	skrzyżowanie ul. G. Morcinka i ul. Jana III Sobieskiego
8	Kaczyce	Kościół Filialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej	ul. Juliana Tuwima 37
9	Kaczyce	Cmentarz przy kościele filialnym	ul. Juliana Tuwima
10	Kaczyce	Kaplica cmentarna pw. Świętego Antoniego	skrzyżowanie ul. Marii Konopnickiej i ul. Czeresniowa
11	Kaczyce	Cmentarz	skrzyżowanie ul. Marii Konopnickiej i ul. Czeresniowa
12	Kaczyce	Cmentarz „Pod lipkami”	skrzyżowanie ul. Jana III Sobieskiego i ul. Harcerska
13	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Staropolska 8
14	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Staropolska 14
15	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 2
16	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 22
17	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 23
18	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 34
19	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 46
20	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Hiacyntowa 2
21	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Janusza Korczaka 15
22	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Janusza Korczaka 65
23	Kończyce Małe	Budynek mieszkalny	ul. Zielona 14

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres
24	Kończyce Małe	Kapliczka dworska	skrzyżowanie ul. Staropolska i ul. Kasztelańska
25	Kończyce Małe	Krzyż przydrożny kamienny	skrzyżowanie ul. Janusza Korczaka i ul. Brzaskwiniowa
26	Kończyce Małe	Krzyż przydrożny drewniany	skrzyżowanie ul. Janusza Korczaka i ul. Zagrodowa
27	Kończyce Małe	Park dworski	ul. Staropolska 5
28	Kończyce Małe	Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Staropolska 7
29	Marklowice Górne	Słup graniczny z poł. XIX w.	na granicy z Jastrzębiem Zdrój
30	Marklowice Górne	Pomnik	skrzyżowanie ul. Szkolnej i ul. Polnej
31	Marklowice Górne	Wiatrak zbożowy	ul. Polna 34
32	Marklowice Górne	Szkoła podstawowa	ul. Szkolna 25
33	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza 2
34	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza 15
35	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Adama Mickiewicza 26
36	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Szkolna 8
37	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Szkolna 52
38	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Szkolna 60
39	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Szkolna 62
40	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Polna 7
41	Marklowice Górne	Budynek mieszkalny	ul. Lipowa 2
42	Marklowice Górne	Kapliczka przydrożna p.w. Świętego Mikołaja	ul. Adama Mickiewicza 19
43	Marklowice Górne	Figura Kamienna Świętego Jana Nepomucena	skrzyżowanie ul. Szkolna i ul. Dębowa
44	Marklowice Górne	Krzyż przydrożny żeliwny	ul. Adama Mickiewicza
45	Marklowice Górne	Krzyż przydrożny kamienny	skrzyżowanie ul. Szkolna i ul. Lipowa
46	Zebrzydowice	Szkoła (historyczna część zabudowy)	ul. Jana Kochanowskiego 55

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres
47	Zebrzydowice	Dawna Szkoła	ul. Elizy Orzeszkowej 73
48	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. ks. A. Janusza 12
49	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 52
50	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 54
51	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 56
52	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 58
53	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 60
54	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 62
55	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 64
56	Zebrzydowice	Dawny budynek mieszkalny, obecnie ośrodek zdrowia	ul. Jana Kochanowskiego 66
57	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 67
58	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Wyzwolenia 7
59	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Adama Asnyka 24
60	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Adama Asnyka 36
61	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Dworcowa 10
62	Zebrzydowice	Wiatrak zbożowy	ul. Jutrzenki
63	Zebrzydowice	Wiatrak zbożowy	ul. Poziomkowa 5
64	Zebrzydowice	Spichlerz dworski	ul. Elizy Orzeszkowej 20a
65	Zebrzydowice	Budynek mieszkalny	ul. Jana Kochanowskiego 13
66	Zebrzydowice	Kapliczka przydrożna	skrzyżowanie ul. Jana Kochanowskiego
67	Zebrzydowice	Krzyż przydrożny żeliwny	skrzyżowanie ul. Jana Kochanowskiego
68	Zebrzydowice	Park dworski	ul. ks. A. Janusza 21
69	Zebrzydowice	Cmentarz parafialny	ul. ks. A. Janusza 13

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres
70	Zebrzydowice	Budynek	ul. ks. A. Janusza 1
71	Zebrzydowice	Budynek	ul. ks. A. Janusza 14
72	Zebrzydowice	Kamienie graniczne	obok ul. Kalinowej
73	Zebrzydowice	Kamień graniczny	obok ul. Chabrowej

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy terenami zamkniętymi są tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

l) obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 prawa ochrony środowiska.

Natomiast ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowaniu terenów występują w związku z przebiegiem przez teren gminy następujących linii elektroenergetycznych:

- dwutorowej napowietrznej linii najwyższych napięć 220 kV relacji Kopanina – Liskowiec, Bujaków – Liskowiec (przeszło 176 – 177) – niewielki południowo-wschodni fragment gminy,
- napowietrznych linii wysokich napięć 110 kV relacji: Moszczenica – Hażłaska, Moszczenica – Pogwizdów oraz Pniówek – Mnisztwo, Pniówek - Pogwizdów.

Dla linii najwyższych napięć 220 kV Polskie Sieci Elektroenergetyczne wskazują na ograniczenia występujące w pasach technologicznych o szerokości 25,0 m licząc poziomo od osi linii w obie strony polegające na:

- zakazie realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m.

Dla linii wysokich napięć 110kV mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu terenu dla zabudowy mieszkaniowej i dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w pasie 11,0 m licząc od osi linii.

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy obszarami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji są:

- tereny byłej Kopalni Węgla Kamiennego „Morcinek” w Kaczycach,
- tereny kolejowe w rejonie stacji „Zebrzydowice”.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie zostały ustanowione, na podstawie art. 118b ustawy prawo ochrony środowiska, obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III, wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują około 1 381,0 ha, co stanowi około 33,3% powierzchni gminy. Część w/w gruntów rolnych przeznaczona jest już na inne cele niż rolne w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Grunty leśne wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują powierzchnię ok. 833,0 ha, co stanowi 20,1% powierzchni gminy. Część w/w gruntów leśnych przeznaczona jest już na inne cele niż leśne w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Infrastruktura społeczna wzmacnia integrację społeczną i lokalne więzi. Zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych usług i wsparcia. Poprawia jakość życia i oferuje możliwości edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, co wpływa na zdrowie i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju gmin i regionów. Na obszarze gminy funkcjonują:

a) z zakresu edukacji:

- Szkoła Podstawowa w Kaczycach,
- Szkoła Podstawowa w Kończycach Małych,
- Szkoła Podstawowa w Markłowicach Górnych,
- Szkoła Podstawowa w Zebrzydowicach,
- Gminne Przedszkole Publiczne w Zebrzydowicach oraz oddziały w Kaczycach, Kończycach Małych, Markłowicach Górnych,
- Niepubliczne Przedszkole Twórcze „ToTu” z oddziałami integracyjnymi w Zebrzydowicach,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Zebrzydowicach oraz Filie Biblioteczne w Kończycach Małych i Kaczycach,

b) z zakresu zdrowia:

- NZOZ Trimed w Zebrzydowicach,
- Panda Med. W Zebrzydowicach,
- Poradnia Kobieta. NZOZ w Zebrzydowicach,

c) z zakresu kultury i rekreacji:

- Gminny Ośrodek Kultury w Zebrzydowicach,
- KKS Spójnia Zebrzydowice,
- LKS Kończyce Małe,
- GKS Kaczyce,

d) z zakresu usług socjalnych:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zebrzydowicach,

e) z zakresu porządku publicznego:

- OSP w Zebrzydowicach,
- OSP w Kończycach Małych
- OSP w Kaczycach,
- OSP w Markłowicach Górnych.

Obiekty infrastruktury transportowej, czyli elementy, które umożliwiają i wspierają ruch osób oraz towarów. Infrastruktura transportowa jest kluczowa dla mobilności mieszkańców - umożliwia łatwy dostęp do pracy, szkoły i innych instytucji. Umożliwia połączenia między różnymi regionami, co sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu. Na obszarze gminy występują:

a) droga wojewódzka nr 937,

b) drogi powiatowe:

- nr 2624S,
- nr 2625S,
- nr 2626S,
- nr 2627S,
- nr 2628S,
- nr 2645S,
- nr 2646S,

c) linie kolejowe:

- nr 93 – Trzebinia – Zebrzydowice, wraz z stacją w Zebrzydowicach,
- nr 90 – Zebrzydowice – Cieszyn, wraz z stacją w Kaczycach,

d) miejsca parkingowe, w tym parkingi publiczne i prywatne.

Infrastruktura techniczna

Gmina posiada zróżnicowany stopień wyposażenia w sieć infrastruktury technicznej.

W zakresie zaopatrzenia w wodę

Gmina zaopatruje się w wodę z niżej wymienionych ujęć zlokalizowanych na jej terenie, administrowanych przez Gminny Zakład Wodociągów i Kanalizacji:

- Kończyce Małe ul. Myśliwska,
- Kończyce Małe ul. Botaniczna,
- Kończyce Małe ul. Leopolda Staffa.

Ponadto na terenie gminy występuje ujęcie wody gospodarczej „Kończanka” oraz indywidualne ujęcia i studnie przydomowe.

Istnieje możliwość powiązań sieciowych z Jastrzębiem-Zdrojem i Czechami.

W zakresie odprowadzenia ścieków

Na obszarze gminy wyznaczono dwie aglomeracje:

- Zebrzydowice, obejmującą północną część gminy,
- Kończyce Małe, obejmującą południową część gminy.

W ramach w/w aglomeracji ścieki odprowadzane są na oczyszczalnie ścieków w miejscowościach Zebrzydowice i Kończyce Małe.

Na części terenów występują i funkcjonują zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie przydomowe.

W zakresie zaopatrzenia w gaz

Gaz dostarczany jest na obszar gminy siecią średniego ciśnienia, która obejmuje większość budynków we wszystkich sołectwach.

W układzie południkowym przebiega gazociąg średnioprężny DN500, którego strefa kontrolowana wynosi kilka metrów i nie stanowi dużych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło

Gmina nie posiada scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ogrzewanie odbywa się w oparciu o indywidualne urządzenia grzewcze wykorzystujące dostępne źródła energii (gaz, energia elektryczna, itp.).

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

Gmina zaopatrywana jest w energię elektryczną siecią średniego napięcia z GPZ Pogwizdów oraz GPZ-ów sąsiednich gmin. Pobór odbywa się ze stacji transformatorowych SN/NN gęsto rozlokowanych na terenie gminy.

Równolegle następuje rozwój lokalnych źródeł energii, w tym fotowoltaiki. Przykładem jest projekt budowy dziesięciu mikroinstalacji fotowoltaicznych wraz z wysokonapięciowymi magazynami energii, które zostały zlokalizowane na ośmiu obiektach użyteczności publicznej.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa śląskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r.) w gminie nie występują krajobrazy priorytetowe, obszary chronione i proponowane formy ochrony przyrody.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne pełni ważną funkcję w procesie planistycznym. Na potrzeby planu ogólnego gminy Zebrzydowice wykonano opracowanie ekofizjograficzne określające sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie gminy. W przedmiotowej ekofizjografii przeanalizowano szereg uwarunkowań środowiska, zarówno dotyczących przyrody żywej, jak i nieożywionej, dokonano wizji w terenie, zagadnienia przedstawiono również na załącznikach mapowych. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu gminy, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny gminy Zebrzydowice uwzględnia wskazania ekofizjografii poprzez dobór odpowiednich stref planistycznych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:

- Rysunek Nr 1 - Uwarunkowania przyrodniczo-środowiskowe
- Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania kulturowe
- Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania infrastruktura techniczna
- Rysunek Nr 4 - Projekt planu ogólnego
- Rysunek Nr 5 – Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ