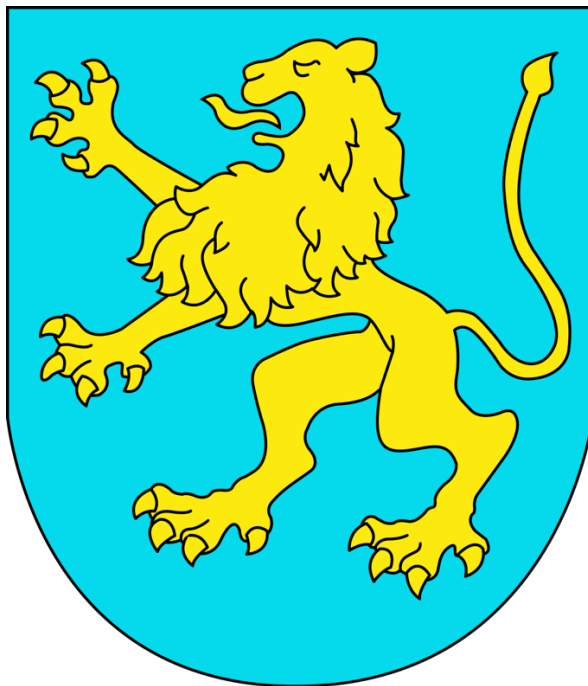


Wójt Gminy Marklowice



PLAN OGÓLNY GMINY MARKLOWICE

UZASADNIENIE

Opracowanie:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Małgorzata Łapeta

mgr inż. arch. Piotr Łapeta

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust., 3 i 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Gliwice, lipiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TABEL	3
I. WSTĘP.....	4
II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	5
1. PODSTAWA PRAWNA:	5
2. METODOLOGIA OBLICZEŃ ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.	5
3. OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ DLA GMINY MARKLOWICE.	6
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – BILANS TERENÓW.	10
1. WSTĘP DO BILANSU TERENÓW.	10
2. POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.	18
3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWANYCH W GMINIE MARKLOWICE.	35
4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – W TERENACH PRZEZNACZONYCH POD FUNKCJE MIESZKANIOWE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH ORAZ W OBRĘBIE WYJŚCIOWEGO OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.	37
5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH SW, SJ, SZ WYZNACZONYCH W PLANIE OGÓLNYM.	40
IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY.....	43
V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	44
VI. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.	46
VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY W PLANIE OGÓLNYM GMINY MARKLOWICE.	49
1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO. 49	
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.	49
3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.	52
4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO.	52
5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.	53
6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.	53
7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.	54
8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.	55
9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.	56
10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI.	56
11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.	58
12. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. 58	
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.	59
14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.	59
15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.	59
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.	60
17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.	60

18.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.-----	60
19.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE. -----	60
20.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ. -----	62
21.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO. -----	62
22.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.-----	62
23.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE. -----	65
24.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA. -----	65
25.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE. -----	71

Spis tabel

<i>Tabela 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Markłowice.....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 2 Rodzaje gruntów zabudowanych wg Ewidencji gruntów i budynków</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 3 Tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 4 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w terenach zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.....</i>	<i>32</i>
<i>Tabela 5 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.</i>	<i>34</i>
<i>Tabela 6 Zbiorcze zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy</i>	<i>35</i>
<i>Tabela 7 Nadziemna intensywność zabudowy terenów zabudowanych netto.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabela 8 Udział funkcji mieszkaniowej w terenach zabudowanych netto</i>	<i>37</i>
<i>Tabela 9 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy.....</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 10 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ, SZ.....</i>	<i>42</i>
<i>Tabela 11 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym</i>	<i>42</i>

I. WSTĘP

Plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego, sporządza się na podstawie art. 13 a – 13 m ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Dla planów ogólnych obowiązują rozporządzenia wykonawcze:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- Rozporządzenie 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Przystąpienie do przedmiotowego dokumentu nastąpiło w drodze realizacji uchwały Nr III/20/24 Rady Gminy Marklowice z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Marklowice.

Granice obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Marklowice.
Powierzchnia obszaru gminy Marklowice wynosi 1373,83 ha.

Gmina Marklowice leży w południowej części województwa śląskiego, w powiecie wodzisławskim. Graniczy od wschodu z gminą Świerklany, od północy z miastami Rybnik i Radlin, od zachodu z miastem Wodzisław Śląski oraz od południa z gminą Mszana.

II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

1. Podstawa prawna:

- art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

2. Metodologia obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z § 3 ust. 1 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 - 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.

3. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Marklowice.

Aktualna liczba mieszkańców gminy wg danych GUS na koniec 2023 r. - 5 337 mieszkańców. W 2022 r. liczba mieszkańców wyniosła 5 377.

Ze względu na fakt, że najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy Marklowice udostępniane przez statystykę publiczną pochodzą z 2023 r. do obliczeń przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od 2023 r., czyli 2043 r.

„Prognoza ludności na lata 2023–2060” opracowana w 2023 r. przez GUS udostępniona na stronie internetowej GUS (www.stat.gov.pl) zawiera prognozę dla poszczególnych gmin. Prognoza ta ma status oficjalny. Prognozę dla gmin obliczono w oparciu o ludność według definicji krajowej, a także o dane dotyczące ruchu naturalnego i wędrownego (dane administracyjne). W prognozie uwzględniono wyłącznie migracje na pobyt stały. Za punkt startowy obliczeń przyjęto stan oraz strukturę ludności według płci i roczników wieku w poszczególnych gminach w dniu 31 grudnia 2022 r. Do prognozy wykorzystano metodę kohortowo-składnikową. W zakresie dzietności, umieralności i migracji wykorzystano założenia z prognozy na poziomie powiatów, co oznacza, że dla założeń dla dzietności użyto modelu Schmertmanna, dla umieralności modelowych tablic trwania życia ONZ, zaś dla migracji modelu Rogersa-Castro. Współczynniki płodności oraz prawdopodobieństwo zgonu według wieku i płci dla gmin przyjęto takie

samo jak na poziomie powiatu, w których dana gmina się znajduje. W przypadku migracji założono, że na stałym poziomie będzie się utrzymywał odsetek migracji (wewnętrznych i zagranicznych) dla określonego powiatu przypadający na daną gminę. Do prognozy przyjęto zatem uśrednione odsetki migracji do danych gmin (względem powiatów) z lat 2017- 2021.

Wg „Prognozy ludności na lata 2023–2060” opracowanej w 2023 r. przez GUS udostępnionej na stronie internetowej GUS (www.stat.gov.pl) - prognozowana liczba mieszkańców gminy Marklowice w 2043 r. wyniesie – 5 166 mieszkańców.

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r. powiększona o 5% wyniesie:

$$5\,166 + 5\% \times 5\,166 = 5\,424,3$$

$M_{20} = 5\,424,3$

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi.

Wg danych GUS w 2023 r. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wyniosła 171 873 m².

$PUM_0 = 171\,873\,m^2$

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

Wg danych GUS w 2023 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 32,2 m².

$P_0 = 32,2\,m^2$

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.

Wg danych GUS w 2013 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 26,4 m².

$P_{-10} = 26,4\,m^2$

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.

Wg danych GUS w 2003 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 26,2 m².

$P_{-20} = 26,2 \text{ m}^2$

Wyliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z jednym z poniższych wzorów zawartych w § 3 ust. 3 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

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

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 32,2 - 2 \times 26,4 = 96,6 - 52,8 = 43,8$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 32,2 - 26,2 = 64,4 - 26,2 = 38,2$$

$P_{20} = 43,8 \text{ m}^2 \text{ lub } 38,2 \text{ m}^2$

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z poniższym wzorem zawartym w § 3 ust. 2 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

Do dalszych wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto wyższą wartość $P_{20} = 43,8 \text{ m}^2$

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$$M_{20} = 5\,424,3$$

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$$PUM_0 = 171\,873 \text{ m}^2$$

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 43,8 \text{ m}^2$$

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 5\,424,3 - \frac{171\,873}{43,8} = 5\,424,3 - 3\,924,041 = 1\,500,259$$

$$ZAP = 1\,500 \text{ osób}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Marklowice wynosi 1 500 osób.

W gminie Marklowice nie zachodzą przesłanki uzasadniające określenie wyższego zapotrzebowania, niż wynika to z obliczeń, dotyczące szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 3 ust. 10 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – BILANS TERENÓW.

1. Wstęp do bilansu terenów.

Dla obszaru objętego planem ogólnym Gminy Marklowice sporządza się bilans terenów gminy polegający na porównaniu wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach planistycznych takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Zgodnie z § 3 ust. 1 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych w wyżej wymienionych strefach planistycznych, wyraża się również w liczbie mieszkańców - tak jak zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy, w wyżej wymienionych strefach planistycznych w całej gminie, suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z obliczeniami zawartymi w rozdziale II zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Marklowice wynosi 1500 osób.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy zgodnie z warunkiem zawartym w art. 13 d ust. 2 ustawy dopuszcza się chłonność nie większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i nie mniejszą niż 70% tej wartości, w związku z czym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie nie może być większa niż 1300 osób.

$$1500 + 30\% \times 1500 = 1\,950$$

$$70\% \times 1500 = 1\,050$$

$1\,050 \text{ osób} \leq \text{chłonność} \leq 1\,950 \text{ osób}$
--

Limit chłonności wynosi 1 950 osób.

Zgodnie z art. 13 d ust. 1 ustawy wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne takie jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Na obszarach tych nie obowiązuje limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niemniej jednak, jeśli chłonność tych obszarów przekracza 130% wartości zapotrzebowania nie można już wyznaczyć żadnych nowych stref z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z § 3 ust. 11 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową), oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

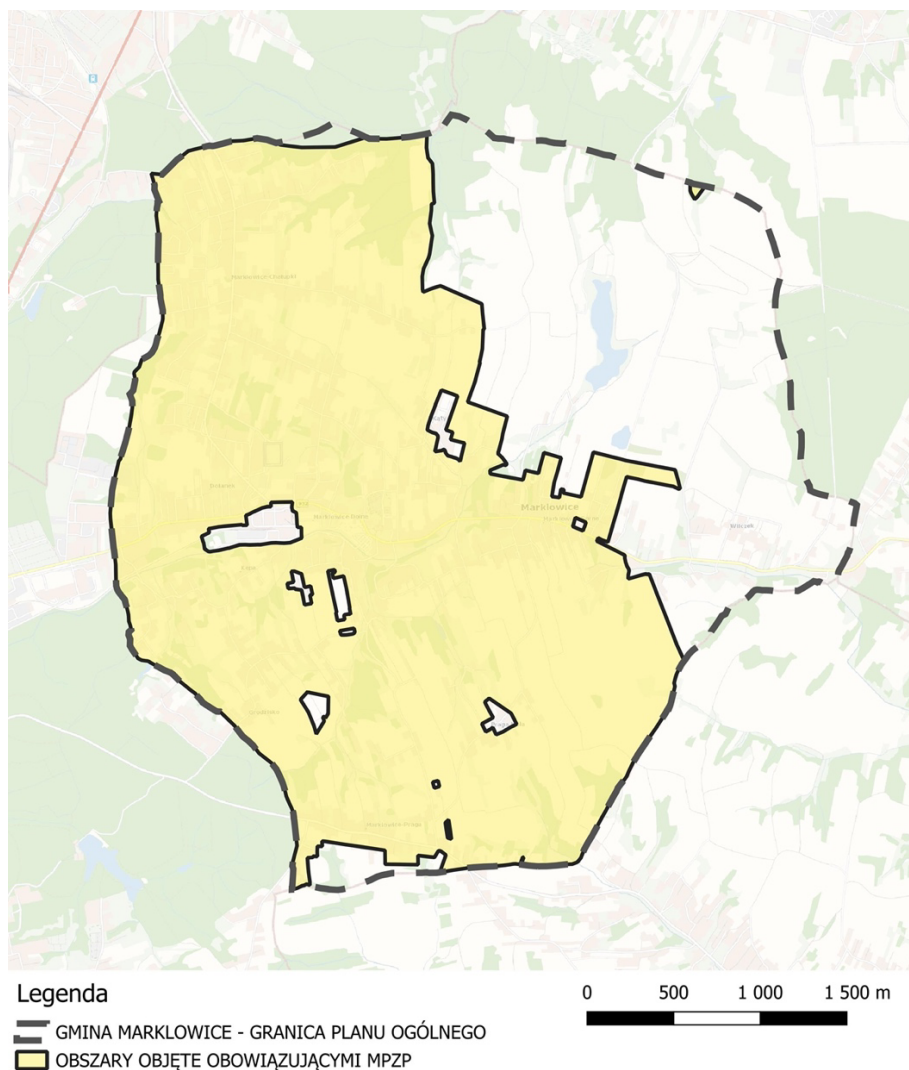
Powierzchnia obszaru gminy Marklowice wynosi 1373,83 ha.

W granicach administracyjnych gminy Marklowice obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających łącznie 908,82 ha powierzchni gminy, co stanowi 66,15 % jej powierzchni.

lp	nr uchwały	Rada	z dnia	nazwa mpzp	publikacja	powierzchnia
1	XXVIII/134/2000	Rada Gminy Marklowice	2001-01-25	w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice dla terenu położonego przy ulicy Wyzwolenia	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 25, poz. 616 z 2002-05-07	1,01
2	XV/74/03	Rada Gminy Marklowice	2003-10-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Marklowice	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 102, poz. 2718 z 2003-11-20	4,28
3	XV/75/2003	Rada Gminy Marklowice	2003-10-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Marklowice	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 102, poz. 2719 z 2003-11-20	12,70
4	XXXV/186/05	Rada Gminy Marklowice	2005-04-20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Orlą, Wyzwolenia i Wiosny Ludów w Markłowicach	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 79, poz. 2144 z 2005-04-20	21,31
5	XVI/81/11	Rada Gminy Marklowice	2011-12-29	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego część dzielnicy Praga o powierzchni ok. 60 ha	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 716 z 2012-02-08	63,27
6	XVI/80/11	Rada Gminy Marklowice	2011-12-29	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego obszar pomiędzy ul. Orlą, Wyzwolenia i Wiosny Ludów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Marklowice Nr XXXV/186/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 715 z 2012-02-08	47,73

7	VIII/44/15	Rada Gminy Marklowice	2015-06-25	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego obszar: część dzielnicy Marklowice Górne oraz rejon ul. Okrężnej o powierzchni ok. 51 ha	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 3948 z 2015-07-16	53,66
8	XXXIV/184/18	Rada Gminy Marklowice	2018-02-01	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 957 z 2018-02-13	57,82
9	IV/33/18	Rada Gminy Marklowice	2018-12-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 593 z 2019-01-18	238,15
10	XVI/97/20	Rada Gminy Marklowice	2020-01-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - zachodnią część ul. Wiosny Ludów pomiędzy ul. Orlą i Wantuły o powierzchni ok. 37 ha	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 1131 z 2020-02-05	37,55
11	XLV/241/22	Rada Gminy Marklowice	2022-10-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 7130 z 2022-11-10	370,88
12	L/267/23	Rada Gminy Marklowice	2023-03-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Marklowice, znajdującego się w rejonie ul. Jankowickiej	Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego, poz. 3089 z 2023-04-11	0,46
					suma	908,82

Tabela 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Marklowice



Wyznaczając w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową analizą objęto tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszar uzupełnienia zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W obszarach tych obliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wykonując kolejne kroki postępowania:

- 1) pozyskano dane źródłowe z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) oraz Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), pozwalające na identyfikację terenów zabudowanych brutto gminy,

- 2) zidentyfikowano obszary, które są objęte obowiązującymi planami miejscowymi i które mają ustalone przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 3) w obszarach, o których mowa w pkt 2 określono rezerwy terenów mieszkaniowych, tzn.:
 - powierzchnię terenów niezabudowanych,
 - powierzchnię luk w istniejącej zabudowie,
- 4) Wyznaczono wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy.
- 5) W wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy, w obszarach innych niż te, o których mowa w pkt 2, określono rezerwy terenów mieszkaniowych, tzn.:
 - powierzchnię terenów niezabudowanych,
 - powierzchnię luk w istniejącej zabudowie,
- 6) Określono łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie sumując wyliczone powierzchnie, o których mowa w pkt 3 i w pkt 5.
- 7) Przeprowadzono analizę istniejących terenów zabudowanych netto gminy wyliczając wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy, udziału funkcji mieszkaniowej i wskaźnika liczby osób na 1 ha,
- 8) Obliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (wyznaczonych w pkt 6) z zastosowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 7, wynikających z analiz istniejących terenów zabudowanych.
- 9) Obliczoną chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy porównano z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, aby potwierdzić spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 3 ustawy.
- 10) Wyznaczono ostateczny kształt stref wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ – z poszerzeniem wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, nie przekraczając wyznaczonego limitu jego poszerzenia.
- 11) Obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ.
- 12) Obliczoną chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ.

W ramach pierwszego kroku dokonano wyboru i pozyskano dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz dane dotyczące aktualnych planów miejscowych. Dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) zostały pobrane dnia

6 kwietnia 2025 r. ze strony internetowej GUGiK. Dane z EGiB zostały udostępnione przez Starostę Wodzisławskiego w dniu 4 lutego 2025 r.

Do identyfikacji terenów zabudowanych wykorzystano jeden z elementów BDOT10k, jakim jest klasa obiektów topograficznych „zabudowa” o symbolu OT_PTZB (pokrycie terenu zabudową), która stanowi jeden z elementów składowych kategorii klas obiektów topograficznych „pokrycie terenu”.

W dalszej analizie nie uwzględniono pozostałych klas obiektów w tej kategorii „pokrycia terenu”, takich jak

wody powierzchniowe; teren leśny i zadrzewiony; roślinność krzewiasta; uprawa trwała; roślinność trawiasta i uprawa rolna; teren komunikacyjny; grunt nieużytkowany; plac, składowisko odpadów; wyrobisko i zwałowisko; inny teren niezabudowany. Te klasy pokrycia terenu zostały pominięte w dalszej analizie ze względu na ograniczenie obszaru analiz wyłącznie do terenów zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1412) kategoria obiektów „pokrycie terenu” to obszary jednorodne z fizjonomicznego punktu widzenia, pokrywające łącznie 100% powierzchni zbioru danych w bazie BDOT10k. Klasa obiektów „zabudowa” (OT_PTZB_A) reprezentuje obszary zabudowy mieszkalnej, przemysłowej, magazynowej, produkcji rolniczej, handlowej i innej wraz z terenami i urządzeniami funkcjonalnie związanymi, takimi jak: podwórza, place, dziedzińce, przejścia, przejazdy, przydomowe place gier i zabaw itp. Obiekty klasy obiektów „zabudowa” są tworzone w następujący sposób:

- teren zabudowany stanowi obszar wydzielony pod budynkami wraz z ich najbliższym otoczeniem;
- teren posesji bez budynku nie stanowi terenu zabudowy, chyba że jest mniejszy niż 1000 m² i może być włączony do terenu sąsiedniego.

W ramach klasy obiektów „zabudowa” rozróżnia się obiekty reprezentujące 5 podstawowych typów zabudowy:

- zabudowa wielorodzinna,
- zabudowa jednorodzinna,
- zabudowa przemysłowo-składowa,
- zabudowa handlowo-usługowa,
- pozostała zabudowa.

W celu identyfikacji wszystkich terenów zabudowanych na obszarze gminy Marklowice wykorzystano również wybrane rodzaje użytków gruntowych z Ewidencji Gruntów i Budynków. Dane te dotyczyły poszczególnych grup gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a także gruntów rolnych zabudowanych.

W poniższym zestawieniu wymieniono oznaczenia użytków gruntowych wybranych do analizy, zgodnie z oznaczeniami wymienionymi w § 9. Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r., poz. 219 z późn. zm.):

Rodzaje gruntów w poszczególnych grupach gruntów i ich oznaczenia	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	
B	tereny mieszkaniowe
Ba	tereny przemysłowe
Bi	inne tereny zabudowane
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
Bz	tereny rekreacyjno – wypoczynkowe
dr	drogi
Tk	tereny kolejowe
Ti	inne tereny komunikacyjne
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych
Grunty rolne	
Br	grunty rolne zabudowane

Tabela 2 Rodzaje gruntów zabudowanych wg Ewidencji gruntów i budynków

W kolejnym kroku dokonano integracji wyselekcjonowanych wcześniej elementów z warstw użytków gruntowych z EGiB (B, Ba, Bi, Bp, Bz, dr, Tk, Ti, Tp, Br) oraz pokrycia terenu zabudową z BDOT10k, tworząc łączną warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie.

Warstwa terenów zabudowanych brutto posłużyła do identyfikacji terenów zabudowanych i niezabudowanych w obrębie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych, jak również w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały w planie ogólnym objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową.

2. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

2.1. Tereny objęte planami miejscowymi.

Analizą objęto obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zabudowę zagrodową oraz tereny o innym przeznaczeniu np. usługowym, w których dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa.

Tereny te zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ.

W dużej części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z tego względu tereny te włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

W tabeli nr 3 przedstawiono wykaz obowiązujących planów miejscowych wraz ze wskazaniem terenów, dla których w planach tych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

nr i symbol terenu w mpzp	przeznaczenie terenu w mpzp	mpzp - nr uchwały	powierzchnia m2
14MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami	XV/75/2003	4832
4UC	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XV/75/2003	2688
11MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	6797
12MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	3086
14MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	4528
5MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	2853
8MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	30539
10MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	3631
15MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	4185

7MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	2818
13MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	2546
16MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	3703
9MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXV/186/05	40202
3.4MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	20802
3.2MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	2117
3.18MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	2969
3.23MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	9735
3.17MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	2224
3.2MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	8058
3.24MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	13932
3.1MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	565
3.3MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	6259
3.5MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	2960
3.21MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	23352
3.16MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	13713
3.15MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	30394
3.20MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	20735
3.10MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	31713
3.6MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	6725
3.7MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	4417
3.14MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	5951
3.13.MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	8857
3.19MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	7913

3.8MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	1213
3.9MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	6251
3.12MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	5794
3.11MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/81/11	4594
4.1U1	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XVI/80/11	1445
4.2U1	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XVI/80/11	1700
4.17MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2646
4.18MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	14451
4.1MW1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	XVI/80/11	2633
4.15MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	5516
4.11MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3574
4.10MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	1991
4.13MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	14257
4.12MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3289
4.9MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2095
4.14MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	8086
4.8MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2460
4.7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3974
4.11MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	11534
4.6MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2955
4.5MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3075
4.4MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3049
4.10MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	27512
4.3MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	539

4.5MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	4371
4.9MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3565
4.2MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2713
4.19MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	26046
4.1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	6798
4.8MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3436
4.7MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	3057
4.6MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	1442
4.3MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	4443
4.2MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	6211
4.4MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	5202
4.12MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	751
16.MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	2274
4.1MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/80/11	6924
2.1U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	VIII/44/15	1140
2.2U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	VIII/44/15	651
2.1MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	1353
2.3MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	7632
2.26MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	10871
2.1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	26500
2.4MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	9743
2.2MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	949
2.6MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	6377
2.30MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	2365

2.29MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	2651
2.5MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	25793
2.7MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	8965
2.8MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	15575
2.25MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	20951
2.18MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	7923
2.16MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	14300
2.15MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	62212
2.22MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	10726
2.24MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	17755
2.23MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	22814
2.27MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	11276
2.28MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	3147
2.13MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	25948
2.11MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	7882
2.21MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	8451
2.20MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	8727
2.19MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	6223
2.14MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	20041
2.12MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	3469
2.9MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	35335
2.10MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	VIII/44/15	18234
1.1U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	3180
1.2U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	20003

1.3U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	888
1.7U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	2397
1.8U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	26047
1.9U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	3193
1.10U	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	XXXIV/184/18	4566
1.4MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	13248
1.8MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	1500
1.3MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	2499
1.6MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	5185
1.7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	2495
1.1MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	9989
1.2MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	46788
1.3MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	19431
1.1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	3060
1.5MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	15373
1.6MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	5992
1.13MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	20914
1.7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	2118
1.5MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	9487
1.12MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	7230
1.9MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	4042
1.11MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	8176
1.10MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	1862
1.2MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	13573

1.14MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	1695
1.4MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	1687
1.9MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	8197
1.8MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	2567
1.5MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	10868
1.4MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	17423
1.1MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	4397
1.7MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	1881
1.6MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	2665
1.3MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	13307
1.2 MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XXXIV/184/18	4531
7RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	817
14RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	8926
16MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	9136
5MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1526
12RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	6602
11RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	438
8RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1709
10RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1218
6RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1138
11MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	14449
10MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	16791
9MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1176
8MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	20257
7MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	8987
6MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	15034
15MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1153
8MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	17976

9MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	4178
10MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1164
11MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	887
12MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	6112
14MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	2046
14MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	11124
6MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	66775
13MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1299
17MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	6732
15MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	19618
16MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	6265
13MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	2570
1RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1997
2RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	726
15RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1964
4MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	50251
4MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	15141
3MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	12645
3MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	12986
2MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	10559
1MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	13359
1MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	8370
3RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	5911
11MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	9787
10MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	5546
2MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	11130

9MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	17154
12MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	22417
8MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	3073
2MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	2743
1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	33790
4MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	21012
5RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	4143
9RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1490
13RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	6551
7MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	7053
5MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	80352
6MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	2872
7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	1672
3MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	2505
5MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	IV/33/18	20465
4RM	Tereny zabudowy zagrodowej	IV/33/18	1370
5MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	6699
8MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	4630
9MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	6090
6MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	9567
1MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	25609
2MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	7567
1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	57931
11MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	8156
3MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	11478
4MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	5329

7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	5203
12MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	2682
4MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	15126
3MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	4279
17MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	29368
2MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	10675
10MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	17210
13MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	17145
16MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	16886
15MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	8406
14MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XVI/97/20	3004
1MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	501
4MN6	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	28049
9MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	9565
3MN6	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	44203
2MN6	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	7678
8MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	4375
2MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	12350
7MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	30101
1MN6	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	35562
6MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	29984
14MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	5710
8MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	26961
2MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	11723

5MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	4648
17MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1605
18MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3190
10MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3959
3MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	11228
11MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1067
31MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1445
33MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2633
7MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	655
6MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2102
5MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	4544
4MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2113
7MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	8348
6MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	14081
25MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	422
36MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1936
34MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2963
32MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	879
30MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	658
24MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2949
7RM	Tereny zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	7302
8MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	16519
35MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1356
10MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	8711
12MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	369

9MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	6599
26MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2942
6RM	Teren zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	1355
38MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	794
5RM	Teren zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	1010
27MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1197
29MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3423
39MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2015
28MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3355
5MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1168
23MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2029
20MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2978
22MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2532
21MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3196
3MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	23571
19MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2075
15MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	4014
4MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	12041
4RM	Teren zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	1243
14MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1948
2MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2482
3RM	Teren zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	1832
1MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1688
2RM	Teren zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	3796
16MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	37596
15MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	8980
13MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	8722

1MN3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	9329
12MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	16883
3MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	63975
10MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3160
11MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	15984
13MN5	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	12036
6MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	3137
5MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	882
1RM	Tereny zabudowy zagrodowej	XLV/241/22	2319
37MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	5322
2MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	11647
9MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	14638
7MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	519
3MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	25206
4MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	15934
2MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2660
1MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	826
3MN4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	1627
1MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	2215
4MN2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	XLV/241/22	49934
		m2	2 969 533
		ha	296,95

Tabela 3 Tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Marklowice wyznaczoną na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) odniesiono następnie do granic terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę z funkcją mieszkaniową.

W ten sposób w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych wyliczono powierzchnię terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.

Następnie w obrębie terenów zabudowanych brutto zidentyfikowano luki w istniejącej zabudowie. Luki w istniejącej zabudowie obejmują zarówno wyselekcjonowane powierzchnie niektórych użytków gruntowych Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) oraz Bz (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), jak również inne obszary niezabudowane, które zostały zidentyfikowane na podstawie analiz istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Powierzchnie luk w istniejącej zabudowie zsumowane z wyliczoną wcześniej powierzchnią terenów niezabudowanych określają faktyczną łączną wielkość rezerw terenów jeszcze niezabudowanych w obrębie terenów zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.

Powierzchnię terenów niezabudowanych w obrębie terenów zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych wskazuje się w tabeli 4 w podziale na trzy kategorie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy zagrodowej.

	TERENY ZABUDOWY Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP				
	Łączna powierzchnia terenów wyznaczonych w mpzp z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów zabudowanych brutto na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha) [4]=[2]-[3]	Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha) [6]=[4]+[5]
1	2	3	4	5	6
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	128,95	63,96	64,99	3,96	68,95
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	161,62	101,75	59,87	6,07	65,94
tereny zabudowy zagrodowej	6,38	4,78	1,6	0,09	1,69
SUMA	296,95	170,49	126,46	10,12	136,58

Tabela 4 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w terenach zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych

Na podstawie powyższych danych można również określić stopień obecnego zainwestowania terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych. Stopień ten można wyrazić jako procentowy udział powierzchni terenów zabudowanych (łącznie 170,49 ha) w łącznej powierzchni terenów wyznaczonych w mpzp z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (łącznie 296,95 ha). Udział ten wynosi 57,4 %.

2.2. Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy.

Na obszarze gminy Marklowice wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Łączna powierzchnia wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia wynosi $P_u = 302,62$ ha (jest to wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy).

Dla celów obliczeń bilansowych wzięto pod uwagę tylko te części wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, na których wyznaczone są strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz z zabudową zagrodową SZ, a które znajdują się poza terenami analizowanymi w rozdziale 2.1 tzn. poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.

Łączna powierzchnia tych obszarów wynosi 37,16 ha.

Obszary te objęto dalszą analizą w celu określenia rezerw terenów niezabudowanych.

W tym celu wykorzystano warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Marklowice wyznaczoną na podstawie danych z EGIB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) i odniesiono je następnie do granic analizowanych obszarów uzupełnienia zabudowy.

W ten sposób w granicach analizowanych obszarów uzupełnienia zabudowy wyliczono powierzchnię terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.

W obrębie terenów zabudowanych w analizowanych obszarach nie zidentyfikowano luk w istniejącej zabudowie.

Powierzchnię terenów niezabudowanych w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy wskazuje się w tabeli 5.

	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych)				
	Powierzchnia obszaru (ha)	Powierzchnia terenów zabudowanych brutto na podstawie danych z EGİB i BDOT10k (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha) [4]=[2]-[3]	Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha) [6]=[4]+[5]
1	2	3	4	5	6
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	37,16	31,99	5,17	0,00	5,17
zabudowa zagrodowa					
SUMA	37,16	31,99	5,17	0,00	5,17

Tabela 5 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.

2.3. Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy.

W niniejszym rozdziale przedstawia się podsumowanie wyliczeń zawartych w rozdziale 2.1 i 2.2.

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która będzie stanowiła podstawę do dalszych obliczeń bilansowych w zakresie chłonności terenów niezabudowanych w gminie Marklowice stanowi sumę:

- łącznej powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę z funkcją mieszkaniową (tabela 4),
- łącznej powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy (tabela 5).

Zsumowane wyniki przedstawia się w tabeli 6. Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która będzie stanowiła podstawę do wyliczenia chłonności wynosi 141,75 ha.

		Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)
MPZP tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących mpzp	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	68,95
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65,94
	tereny zabudowy zagrodowej	1,69
WYJŚCIOWY OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	5,17
	SUMA	141,75

Tabela 6 Zbiorcze zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

3. Chłonność terenów zabudowanych w gminie Marklowice.

Zgodnie z § 3 ust. 11 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) do obliczenia chłonności

terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) niezbędna jest analiza chłonności terenów już zabudowanych, ponieważ chłonność terenów niezabudowanych określa się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych w gminie Marklowice wykorzystano wyselekcjonowaną warstwę wszystkich użytków B, Br w całej gminie na podstawie danych z EGiB, oraz tych użytków Ba, Bi, które znajdują się w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ.

Warstwę tą określa się dalej jako tereny zabudowane netto i stanowi ona podstawę do wyliczeń nadziemnej intensywności zabudowy terenów już zabudowanych i udziału funkcji mieszkaniowej.

Obliczona łączna powierzchnia wszystkich terenów zabudowanych netto w gminie Marklowice wynosi 155,44 ha.

Aby uzyskać informacje o chłonności terenów zabudowanych w gminie przeprowadzono analizę istniejącego zainwestowania terenów zabudowanych netto gminy, obliczając nadziemną intensywność istniejącej zabudowy oraz udział funkcji mieszkaniowej w tych terenach.

Do obliczenia nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowanych netto wykorzystano dane o budynkach pochodzące z bazy EGiB i BDOT10k, w tym o powierzchni zabudowy budynków oraz ilości kondygnacji nadziemnych budynków.

Zestawiając te dane z powierzchnią terenów zabudowanych netto otrzymano dane o nadziemnej intensywności zabudowy w tych terenach, a ze zróżnicowania danych odnoszących się do budynków mieszkalnych i budynków o innych funkcjach uzyskano informacje o udziale funkcji mieszkaniowej.

Dane te przedstawia się w tabeli 7 i 8.

TERENY ZABUDOWANE NETTO (użytki B, Br w całej gminie na podstawie danych z EGiB, oraz użytki Ba, Bi znajdujące się w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ) łączna powierzchnia (ha)	POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW łączna powierzchnia (ha)	NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY [3] = [2] / [1]
1	2	3
155,44	33,4836	0,22

Tabela 7 Nadziemna intensywność zabudowy terenów zabudowanych netto

POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW łączna powierzchnia (ha)	POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH łączna powierzchnia (ha)	UDZIAŁ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ [3] = [2] / [1]
1	2	3
33,4836	25,4665	0,76

Tabela 8 Udział funkcji mieszkaniowej w terenach zabudowanych netto

4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Chłonność demograficzna to maksymalna liczba ludności, jaka może zamieszkać na danym obszarze na stałe w warunkach życia odpowiadającym aktualnym, uznawanym standardom cywilizacyjnym i mieszkaniowym (Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Instytut Rozwoju Miast i Regionów Warszawa-Kraków, Zeszyty Metropolitalne 2022). Pojęcie chłonności terenu można wyrazić maksymalną liczbą osób, które mogą osiedlić się na danej powierzchni, nie powodując tym samym pogorszenia warunków funkcjonowania. Chłonność w tym znaczeniu można rozumieć jako możliwość przyjęcia na danym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej, przy zapewnieniu racjonalnych warunków jej funkcjonowania oraz wydolności systemów infrastrukturalnych i środowiska.

Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie założono, że priorytetem jest niepogorszenie dotychczasowych warunków funkcjonowania ludności, czyli zagospodarowanie tych terenów w sposób podobny do terenów obecnie zabudowanych.

Dla obliczenia chłonności przyjęto więc założenie, że na terenach dotychczas niezabudowanych utrzymana zostanie taka sama nadziemna intensywność zabudowy i udział funkcji mieszkaniowej, jak na terenach już zabudowanych, z uwzględnieniem wskaźników zawartych w rozdziale 3, wynikających z analiz istniejącego zagospodarowania terenów gminy.

Z analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych wynika, że w istniejącej sieci osadniczej gminy przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na niewielkiej powierzchni występuje zabudowa zagrodowa. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa na terenie gminy charakteryzują się podobną intensywnością zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje na terenie gminy w postaci budynków, które z uwagi na wydzielenie w nich więcej niż dwóch lokali mieszkalnych nie stanowią już budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ale które swoim gabarytem nie odbiegają od budynków jednorodzinnych.

Z tego względu biorąc pod uwagę specyfikę gminy Marklowice zakłada się, że dla potrzeb liczenia chłonności nie różnicuje się intensywności zabudowy dla stref z zabudową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową.

Dla obszarów, w których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy w rozdziale 2.3 wyliczono łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi 141,75 ha.

W obliczeniach chłonności uwzględniono również potrzebę poprawy standardów zamieszkania w perspektywie następnych 20 lat poprzez przyjęcie zwiększonego, prognozowanego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $P_{20} = 43,8 \text{ m}^2$, zgodnie z wyliczeniami dotyczącymi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Do obliczeń przyjęto również założenie, że udział powierzchni użytkowej budynku w sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku wynosi 0,7.

Do obliczeń przyjęto dane:

- udział funkcji mieszkaniowej w istniejących terenach zabudowanych – **0,76**,
- nadziemna intensywność zabudowy w istniejących terenach zabudowanych – **0,22**,

- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – **43,8 m²**,
- udział powierzchni użytkowej w sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku - **0,7**.

		Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)	udział funkcji mieszkaniowej	nadziemna intensywność zabudowy	łączna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych (m ²) [4]=[1] x [2] x [3] x 0,7 x 10 000	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m ²)	chłonność (os)
		1	2	3	4	5	6
MPZP	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	68,95	0,76	0,22	80 699,08	43,8	1842
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej						
	tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej						
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65,94	0,76	0,22	77 176,18	43,8	1762
	tereny zabudowy zagrodowej	1,69	0,76	0,22	1 977,98	43,8	45
WYJŚCIOWY OZ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	5,17	0,76	0,22	6 050,97	43,8	138
	zabudowa zagrodowa						
SUMA		141,75			165 904,21		3 787

Tabela 9 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – 3 787 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi 3 787 osób, jest większa od wyliczonej wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Marklowice, która wynosi 1 500 osób. Przekracza limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, który wynosi 1 950 osób.

Przedstawiony powyżej bilans został przeprowadzony dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy. W rezerwach terenów niezabudowanych w analizowanych obszarach może być zrealizowane 253% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Marklowice nie jest możliwe wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową poza:

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

5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym gminy Marklowice przy wyznaczaniu stref planistycznych wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został poszerzony o powierzchnię 24,17 ha, nie przekraczając dopuszczonego limitu (52,7 ha), zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 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. z 2024 r. poz. 729) (szczegółowe informacje dotyczące obszaru uzupełniania zabudowy zawiera rozdział V).

W planie ogólnym gminy Marklowice strefy planistyczne takie jak:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,**
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,**
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,**

wyznaczone zostały wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały poszerzone nie przekraczając dopuszczanego limitu, zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 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. z 2024 r. poz. 729).

Aby przedstawić końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ, w granicach tych stref ponownie obliczono powierzchnie terenów niezabudowanych, wykorzystując warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Marklowice wyznaczoną na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) i odnosząc je następnie do granic stref SW, SJ i SZ.

W obrębie terenów zabudowanych zidentyfikowano również luki w istniejącej zabudowie, które obejmują zarówno wyselekcjonowane powierzchnie niektórych użytków gruntowych Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) oraz Bz (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), jak również inne obszary niezabudowane, które zostały zidentyfikowane na podstawie analiz istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

W poniższej tabeli przedstawia się łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie wyznaczonych w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, jednorodzinną SJ oraz z zabudową zagrodową SZ.

Strefa w planie ogólnym	Powierzchnia strefy (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)
1	2	3
SW	147,15	76,81
SJ	206,98	84,69
SZ	9,36	1,36
SUMA	363,49	162,86

Tabela 10 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ, SZ

W tabeli 11 przedstawia się końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ.

Strefa w planie ogólnym	łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)	udział funkcji mieszkaniowej	nadziemna intensywność zabudowy	łączna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych (m ²) $[4]=[1] \times [2] \times [3] \times 0,7 \times 10\,000$	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m ²)	chłonność (os)
	1	2	3	4	5	6
SW	76,81	0,76	0,22	89 898,42	43,8	2053
SJ	84,69	0,76	0,22	99 121,18	43,8	2263
SZ	1,36	0,76	0,22	1 591,74	43,8	36
suma	162,86					4352

Tabela 11 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie określoną w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ, która wynosi **4 352 osób** porównuje się z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 500 osób.

Wyliczona chłonność 4 352 osób przekracza limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, który wynosi 1 950 osób.

Wyliczona chłonność 4 352 osób stanowi ok. 290,1% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY.

Obliczenia potwierdzające spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) zawiera rozdział III.

W rozdziale II określono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 500 osób.

W rozdziale III określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność tą w pierwszej kolejności określono dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta wynosi 3 787 osób, co stanowi ok. 253% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Chłonność znacząco przekracza limit określony jako 130% wartości zapotrzebowania (1 950 osób).

Z tego względu zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Marklowice strefy planistyczne takie jak:

- **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,**
- **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,**
- **strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,**

wyznaczone zostały wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały poszerzone nie przekraczając dopuszczonego limitu, zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 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. z 2024 r. poz. 729).

Dla ostatecznych granic stref wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym przedstawiono również końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność ta wynosi 4 352 osób, co stanowi ok. 290,1% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone na terenie gminy Marklowice ze względu na fakt, że nie cały obszar gminy jest pokryty obowiązującymi planami miejscowymi – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązują dla 66,15 % powierzchni obszaru gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w tym zostały określone następujące powierzchnie:

- powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia **Pb = 513,42 ha**
- powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia **Pu = 302,62 ha**

Łączna powierzchnia wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia wynosi Pu = 302,62 ha (jest to wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy).

Zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 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. z 2024 r. poz. 729) wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć.

Dopuszczalny limit powierzchni rozszerzenia granic wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, określa wzór:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u) = 25 \% \times (513,42 \text{ ha} - 302,62 \text{ ha}) = 25 \% \times 210,8 \text{ ha} = 52,7 \text{ ha}$$

Dopuszczalny limit powierzchni powiększenia wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia), w wyniku rozszerzenia granic wynosi **$P_p = 52,7 \text{ ha}$** .

Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia został powiększony nie przekraczając wyliczonego limitu:

- **suma dodanych poszerzeń wyjściowego OUZ wynosi 24,17 ha,**
- **rezerwa, która pozostała do wykorzystania na ewentualne poszerzenia OUZ – 28,53 ha.**

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia przy rozszerzeniu granic wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, w tym dążąc do:

- zapewnienia ładu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie struktur przestrzennych, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych,
- uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż dróg,
- zwiększenia intensywności zabudowy w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych i koncentracji zespołów mieszkaniowych z usługami, w tym również poprzez włączenie do obszarów uzupełnienia zabudowy terenów z istniejącą zabudową.

Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został również lokalnie ograniczony, np. w miejscach dróg, cieków oraz w terenach niemożliwych do lokalizacji zabudowy.

Ostateczna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w gminie Marklowice po poszerzeniach i pomniejszeniach wynosi 287,69 ha.

VI. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.

Ustalenia planu ogólnego, w tym podział obszaru gminy na ww. strefy planistyczne zostały określone na podstawie:

- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Marklowice,
- planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego określonych w rozdziale VII.

Spośród rodzajów stref planistycznych określonych w art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w projekcie planu ogólnego gminy Marklowice wyznaczone zostały:

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

Strefy wielofunkcyjne zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ zostały wyznaczone na terenie gminy w terenach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy. Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony nie przekraczając dopuszczalnego limitu.

Do stref wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ zostały również włączone obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, które znajdują się poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza terenami, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Sieć osadnicza gminy jest zasadniczo skupiona wzdłuż istniejących dróg, a istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w większej części w obszarach, przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW są wyznaczone w obszarach, gdzie w obowiązujących planach miejscowych jest dopuszczona zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie gminy Marklowice występuje niewielka liczba istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ale w obowiązujących planach miejscowych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są dopuszczone przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również lokalizacja zabudowy wielorodzinnej o nie więcej niż 4 mieszkaniach w budynku.

Strefy SW zostały wyznaczone w planie ogólnym, aby umożliwić kontynuację ustaleń obowiązujących planów miejscowych, ale także aby uwzględnić przypadki lokalizacji budynków, które z uwagi na wydzielenie w nich więcej niż dwóch lokali mieszkalnych nie stanowią już budynku mieszkalnego jednorodzinne. W przeważającej części stref SW w profilu dodatkowym określono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ zostały wyznaczone jako kontynuacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową włączono wyznaczone w planach miejscowych tereny dróg klasy niższej niż zbiorcza.

Strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP zostały wyznaczone na terenie gminy w miejscach istniejącej zabudowy o tej funkcji, w obszarach wskazanych w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych, w studium, a także w nowych lokalizacjach.

W profilu dodatkowym wszystkich stref gospodarczych SP określono funkcję terenów usług.

W profilu dodatkowym wybranych stref SU określono funkcję elektrowni słonecznej.

W każdej strefie gospodarczej SP możliwe będzie wyznaczenie terenów produkcji energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponieważ tereny produkcji są zawarte w profilu podstawowym stref SP.

Strefy zieleni i rekreacji SN zostały wyznaczone:

- w rejonie obszaru istniejących ogrodów działkowych,
- w północno-wschodniej części gminy, w rejonie granicy z Wodzisławiem Śląskim,
- obszarze parku leśnego w centrum Markłowic,
- w obszarze terenu rekreacyjnego Tropikalna Wyspa,
- w obszarze terenu rekreacyjnego Źródłana Oaza.

Strefa cmentarza SC została wyznaczona w miejscu istniejącego cmentarza.

Strefa infrastrukturalna SI została wyznaczona w miejscach istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków, infrastruktury technicznej wodociągowej, gazowniczej, elektroenergetycznej i gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

Strefa górnictwa SG została wyznaczona w obszarze zabudowy kopalni wraz z obsługującymi ją terenami kolejowymi. Strefa górnictwa została też wyznaczona w północno-wschodniej części gminy przy granicy z gminą Świerklany, na terenach hałd odpadów wydobywczych w rejonie zlikwidowanego szybu VI KWK Jankowice.

Strefa komunikacyjna SK została wyznaczona w obrębie drogi głównej, wojewódzkiej nr 932 ul. Wyzwolenia, drogi zbiorczej, powiatowej ul. Wiosny Ludów i drogi zbiorczej, powiatowej ul. Szymanowskiego.

Na pozostałym obszarze gminy zostały ustalone strefy otwarte SO, w tym:

- strefy otwarte,
- strefę otwartą w granicach udokumentowanego złoża piasków podsadzkowych, z określeniem w profilu dodatkowym funkcji elektrowni słonecznej,

- strefę otwartą w północno-wschodniej części gminy, z określeniem w profilu dodatkowym funkcji elektrowni słonecznej.

W poszczególnych strefach planistycznych przyjęto parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w tym wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej uwzględniając przede wszystkim ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W strefach planistycznych wyznaczonych w obszarach, gdzie nie ma obowiązujących planów miejscowych przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Marklowice nie obejmują gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY W PLANIE OGÓLNYM GMINY MARKLOWICE.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Gmina nie dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia 24 września 2023 r.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619) gmina Marklowice została włączona do wiejskiego obszaru funkcjonalnego i miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka regionalnego - Aglomeracji Rybnickiej.

W planie ogólnym zostały uwzględnione uwarunkowania odnoszące się do obszaru gminy Marklowice wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619) w zakresie celów i kierunków polityki przestrzennej:

- Cel 1 Nowoczesna gospodarka – Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji (kierunek 1.1, 1.3),
- Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców – Zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych (kierunek 2.2, 2.3),
- Cel 3 Przestrzeń – Zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (tu również strefa ochronna radaru meteorologicznego Ramża – 30 km),
- Cel 4 Relacje z otoczeniem – Infrastrukturalne powiązania regionu.

Cel 1 Nowoczesna gospodarka – Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji jest realizowany w planie ogólnym poprzez komunikacyjne powiązania regionu oparte na drodze wojewódzkiej, a także poprzez wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających rozwój przedsiębiorczości.

Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców – Zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych jest realizowany w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania i planami miejscowymi, a także zawierających rezerwy terenowe dla lokalizacji nowych funkcji usługowych.

Cel 3 Przestrzeń – Zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego jest fundamentalny dla działań samorządu terytorialnego i oznacza racjonalne wykorzystanie przestrzeni i środowiska jako dóbr ograniczonych, godząc potrzeby użytkowania terenu z wymogami jego ochrony i zachowania równowagi ekologicznej. Ten cel polityki przestrzennej województwa jest realizowany poprzez działania skoncentrowane na ochronie i zrównoważonym zarządzaniu zasobami naturalnymi. W planie ogólnym gminy Markłowice kierunek ten jest odzwierciedlony poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z:

- występowania na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody (pomnik przyrody) oraz obszarów wartościowych pod względem przyrodniczym,
- potrzeb ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z dostosowaniem zagospodarowanie terenu, aby wykluczyć funkcje stwarzające zagrożenie dla wód lub pogarszające warunki zasilania poziomów wodonośnych, zwłaszcza w strefach ochronnych ujęć wód,
- potrzeb kształtowania i ochrony terenów otwartych dla funkcji środowiskowych i rekreacyjnych,

- działań w zakresie przeciwdziałanie suszy, w tym z zapewnieniem odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnych w poszczególnych strefach planistycznych, aby zmniejszać odpływ wód opadowych ze zlewni oraz umożliwić wdrażanie różnych form retencji,
- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony i przyszłego wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin.

W planie ogólnym gminy Marklowice nie określono możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych, przez co uwzględnione zostały także zapisane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ ograniczenia wynikające z występowania strefy ochronnej radaru meteorologicznego Ramża, obejmującej tereny położone w promieniu 30 km od radaru.

Cel polityki przestrzennej określony jako Relacje z otoczeniem – Infrastrukturalne powiązania regionu opiera się na stworzeniu nowoczesnej i zmodernizowanej infrastruktury transportowej i technicznej, która efektywnie integruje region z jego otoczeniem. W planie ogólnym gminy Marklowice cel ten jest uwzględniony poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych SK oraz w innych strefach planistycznych, ponieważ tereny komunikacji są elementem profili podstawowych wszystkich stref.

W planie ogólnym zostały ponadto uwzględnione określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych dla:

- obszaru cennego przyrodniczo (tu również występowanie warunków sprzyjających powstawaniu powierzchniowych ruchów masowych gruntu – osuwisk),
- obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszaru udokumentowanych złóż kopalin (tu złoża: węgla kamiennych, metanu pokładów węgla, piasków podsadzkowych),
- obszaru przygranicznego.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszarów objętych ochroną przyrody zawarto w rozdziale 3.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy zawarto w rozdziale 6.

W gminie Marklowice nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rozdział 4).

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszarów ochrony i kształtowania zasobów wodnych zawarto w rozdziale 7 i 8.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszaru udokumentowanych złóż kopalin zawarto w rozdziale 10.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z potrzeb ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w zakresie gruntów klas bonitacyjnych I-III zawarto w rozdziale 19.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ dla obszaru Gminy Marklowice zostały ponadto określone inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego (Tabela nr 8) – budowa sieci dróg / tras rowerowych.

Wyjaśnienia dotyczące sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zawarto w rozdziale 22.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

W myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) na terenie gminy Marklowice ochroną prawną objęte jest obecnie tylko jedno drzewo pomnikowe - dąb szypułkowy, ustanowiony uchwałą nr LX/327/24 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie pomnika przyrody.

Drzewo posiada obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm od podłoża 570 cm, wysokość ok. 28 m, oraz średnicę korony 30 m, rośnie nad stawem pozbawionym obecnie wody, w rejonie ul. Dębowej, na działce nr 1001/104.

W planie ogólnym pomnik przyrody znajduje się w strefie otwartej SO.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

Na terenie Gminy Marklowice nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

5. 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.

Zgodnie z przepisami ustawy z Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się również odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk; zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

W części graficznej uzasadnienia przedstawiono orientacyjne położenie urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy. Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Oslony Przeciwośuwiskowej SOPO), na terenie gminy Markłowice rozpoznano obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi.

Tereny zagrożone ruchami masowymi są obszarami, w których obecne są czynniki wskazujące na występowanie ruchów masowych w przeszłości, a zatem są obszarami, gdzie można spodziewać się ponownego rozwoju ruchów masowych w przyszłości. Tereny zagrożone ruchami masowymi wyznaczone zostały poza osuwiskami. Na terenie gminy występują na powierzchni ok. 47,27 ha.

Osuwiska to tereny, na których obserwuje się ruchy masowe ziemi. Osuwiska na terenie gminy Marklowice zajmują powierzchnię ok. 4,53 ha i dzielą się następująco:

- osuwiska aktywne ciągle są w ciągłym ruchu lub objawy ich aktywności występowały w trakcie prowadzenia rejestracji, albo w ciągu co najmniej ostatnich 5 lat - na terenie gminy występuje 7 osuwisk, zajmują powierzchnię ok. 0,72 ha,
- osuwiska aktywne okresowo - objawy aktywności występowały w nieregularnych odstępach czasu, w ciągu ostatnich 50 lat - na terenie gminy występuje 13 osuwisk, zajmują powierzchnię ok. 1,97 ha,
- osuwiska nieaktywne - są ustabilizowane, w ich obrębie nie obserwowano i nie udokumentowano objawów aktywności w ciągu co najmniej ostatnich 50 lat - na terenie gminy występuje 21 osuwisk, zajmują ok. 1,83 ha.

W ustaleniach projektu planu ogólnego w granicach występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi i w obszarze osuwisk zasadniczo zostały wyznaczone strefy otwarte SO oraz strefy zieleni i rekreacji SN.

W rejonie ul. Okrężnej w obszarze występowania osuwiska okresowo aktywnego i nieaktywnego została wyznaczona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, która obejmuje tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym.

W rejonie ul. Krętej, w terenie zagrożonym ruchami masowymi została wyznaczona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, która obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicach istniejących parceli budowlanych.

W rejonie ul. Porzeczkowej na fragmentach terenu zagrożonego ruchami masowymi została wyznaczona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, która obejmuje tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym.

7. Strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Marklowice występują ujęcia wód podziemnych:

- ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie Zakładu Nasiennie-Szkołkarskiego w Markłowicach, opracowanej w 1967 r. (WAG – 194),
- ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na terenie Gminnego Centrum Rekreacji w Markłowicach, przyjętej

zawiadomieniem Starosty Wodzisławskiego z dnia 9 listopada 2009 r., znak: WOŚ.7521-1/09 (WAG – 3161),

- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej w kat. B zasoby ujęcia wód czwartorzędowych dla kopalni Węgla Kamiennego "Marcel" w miejscowości Wodzisław Śląski-Marklowice, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego nr 29/84 z dnia 4 maja 1984 r. (WAG – 867),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych (studni głębinowej SW-1) wykonanego w utworach czwartorzędowych, zlokalizowanego przy boisku sportowym w Markłowicach, zatwierdzonej decyzją Starosty Wodzisławskiego z dnia 17 kwietnia 2019 r., znak: WOŚ.6531.1.2019 (WAG – 4317).

Na terenie gminy znajduje się również projektowana strefa ochrony – teren ochrony pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych tzw. Studni popielowskich, przyjętej zawiadomieniem Starosty Wodzisławskiego z dnia 21 maja 2002 r., znak: OŚ-7521-2/1/2002 (WAG – 1923) (ujęcie znajduje się poza granicą gminy).

Na terenie gminy brak ustanowionych stref ochrony obejmującej teren ochrony pośredniej.

Strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są na podstawie przepisów Prawa Wodnego i im podlegają. Szczególne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w odniesieniu do stref ochrony ujęć wody nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego i będą miały zastosowanie dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na obszarze gminy Marklowice nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych wód powierzchniowych.

Na terenie gminy nie ma głównych zbiorników wód podziemnych, nie ma również ustanowionych obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych.

Zgodnie z Bazą Danych Gis Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000 Pierwszy Poziom Wodonośny Wrażliwość na Zanieczyszczenie i Jakość Wód (Rubin K., Rubin H., 2010 r.) arkusz 968 – Rybnik w części centralnej, południowej oraz zachodniej gminy Marklowice wyodrębniono główny użytkowy poziom wodonośny – czwartorzędowy, natomiast w części północnej i wschodniej oraz lokalnie w części centralnej, wydzielono czwartorzędowy poziom wodonośny nie posiadający charakteru użytkowego. Obydwa poziomy wodonośne są reprezentowane przez piaski i żwiry, charakteryzujące się słabą naturalną izolacją, przez co określono dla nich wysoki i bardzo wysoki stopień podatności na zanieczyszczenie.

Zgodnie z objaśnieniami do Bazy Danych Gis Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000 Pierwszy Poziom Wodonośny Wrażliwość na Zanieczyszczenie i Jakość Wód arkusz 968 – Rybnik: Wyznaczone na południu jednostki (...) mają na większości obszaru wysoką klasę wrażliwości, co spowodowane jest występowaniem w nadkładzie utworów lessowych. Bardzo wysokie klasy wrażliwości wyznaczono tutaj w głęboko wciętych dolinach rzecznych. Według autorów objaśnień, obecność i działalność każdego z obiektów takich jak: magazyny, stacje paliw, zakłady drobiarskie, kopalnie i in. niesie potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych, szczególnie poziomów nie izolowanych od powierzchni.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Na terenie Gminy Marklowice znajdują się:

- obszary i tereny górnicze dla eksploatacji węgla:
 - obszar i teren górniczy „Radlin II”,
 - obszar i teren górniczy „Jankowice 1”
- obszar i teren górniczy „Wilchwy” - dla eksploatacji metanu.

W obszarze górniczym „Radlin II” zostały ustanowione 2 filary ochronne:

- filar ochronny dla obiektów szybów kopalni - decyzja OUG w Rybniku z dnia 29.08.77 r. L.Dz. 14/12/16,
- filar ochronny dla obiektów Centrum Gminy Marklowice.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Na terenie gminy Marklowice występują obecnie następujące udokumentowane złoża:

- złoża węgla kamiennego (z kopalnią towarzyszącą metan pokładów węgla):

- Jankowice,
- Marcel - Ruch 1 Maja,
- Marcel 1,
- złoża metanu pokładów węgla – Wilchwy,
- złoża piasków podsadzkowych:
 - złoża piasków podsadzkowych „Marklowice 1” wg Dokumentacji geologicznej złoża piasków podsadzkowych „Marklowice 1” w kat. C1, C2, D, zatwierdzonej decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 2055/OS/2015 z dnia 30 listopada 2015 r. (numer w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Katowicach WAG – 1228),
 - złoża piasków podsadzkowych „Marklowice” wg Dodatku nr 2 (rozliczeniowego) do dokumentacji geologicznej złoża piasków podsadzkowych "Marklowice" w kat. C1, zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 2584/OS/2017 z dnia 28 lipca 2017 r. (WAG – 1311)

Dla potrzeb eksploatacji węgla kamiennego utworzone zostały obszary i tereny górnicze: „Jankowice 1” (eksploatacja złoża Jankowice) oraz „Radlin II” (eksploatacja złoża Marcel 1). Koncesja na wydobycie złoża „Jankowice” obowiązuje do 31 grudnia 2049 r., zaś koncesja na wydobycie złoża „Marcel 1” do 31 grudnia 2046 r.

W podłożu niewielkiej południowej części gminy znajduje się udokumentowane złoża metanu pokładów węgla „Wilchwy”, jego występowanie jest ściśle powiązane ze złożami węgla kamiennego. Obszar i teren górniczy „Wilchwy” (eksploatacja złoża Wilchwy) znajduje się tylko na niewielkim południowym fragmencie Markłowic, zdecydowana większość powierzchni złoża, obszaru i terenu górniczego znajduje się na terenie gmin Wodzisław Śląski i Mszana. Koncesja na wydobycie tego złoża obowiązuje do 10 lutego 2036 r.

Złoża piasków podsadzkowych jak do tej pory nie były eksploatowane na terenie gminy, obszary i tereny górnicze ich dotyczące nie zostały ustanowione.

W ustaleniach projektu planu ogólnego na obszarze występowania udokumentowanego złoża piasków podsadzkowych „Marklowice 1” wyznaczono głównie strefę otwartą SO z określeniem funkcji elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym. Na fragmentach obszaru złoża w rejonie hałdy odpadów wydobywczych wyznaczono strefę górnictwa SG.

Na obszarze występowania udokumentowanego złoża piasków podsadzkowych „Marklowice” wyznaczono:

- strefy otwarte SO,
- strefy otwarte SO z określeniem funkcji elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym,
- strefę zieleni i rekreacji SN,
- fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ w terenach zabudowy wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych i w obszarach istniejącej zabudowy,
- strefę górnictwa SG - w północno-wschodniej części gminy przy granicy z gminą Świerklany, na terenach hałd odpadów wydobywczych w rejonie zlikwidowanego szybu VI KWK Jankowice.

Na terenie Gminy Marklowice nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie gminy Marklowice nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie Gminy Marklowice występuje 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych, tj. budynek dawnego dworu przy ul. Wyzwolenia 13 w Markłowicach, położony na działce ewidencyjnej nr 994/81, ark. mapy 6, obręb 0002 Marklowice Górne, gm. Marklowice, pow. wodzisławski, woj. śląskie.

Na terenie Gminy Marklowice znajdują się zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- Cmentarz parafialny w Markłowicach, w pobliżu Kościoła przy ul. Cmentarnej, pocz. II wojny światowej,
- Kościół pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika, ul. Wyzwolenia 134, styl neogotycki, z lat 1914–1916,
- Dwór w Markłowicach Dolnych, ul. Osiedle Kolorowe 13,
- Dwór w Markłowicach Górnych, ul. Wyzwolenia 13,

- budynek w Markłowicach Dolnych, ul. Wyzwolenia 136 – budynek szkoły, pełniący później funkcję siedziby Urzędu Gminy, następnie przedszkola, obecnie budynek administrowany przez Gminę,
- Szkoła Podstawowa nr 1, Markłowice Dolne ul. Wyzwolenia 160,
- Szkoła Podstawowa nr 2, Markłowice Chałupki, ul. Wiosny Ludów 78,
- Pomnik Powstańców Śląskich, przy Kościele w Markłowicach, 1924 r.,
- Krzyż kamienny kapliczkowy, ul. Wyzwolenia-Porzeczkowa, 1908 r.,
- Krzyż kamienny kapliczkowy, ul. Wyzwolenia 136, XIX/XX w.,
- Krzyż kamienny kapliczkowy, ul. Wiosny Ludów, w pobliżu nr 73, 1901 r.,
- Krzyż kamienny kapliczkowy, ul. Wiosny Ludów 78, naprzeciwko Szkoły Podstawowej nr 2, 1936r.
- Krzyż kamienny kapliczkowy, ul. Porzeczkowa - Goplany, 1889 r.,
- Krzyż, ul. Krakusa, w polu, 1937 r.,
- Krzyż kamienny, ul. Szymanowskiego 62, 1881 r.,
- Krzyż kamienny, skrzyżowanie ul. Świerkowa / Wyzwolenia, 1887 r.

Wyznaczone strefy planistyczne oraz ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają możliwość ochrony wyżej wymienionych obiektów zabytkowych. Ochrona ta będzie uszczegóławiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlegającym uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie Gminy Markłowice brak stanowisk archeologicznych.

Obiekty znajdujące się w Rejestrze Zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków przedstawione są w części graficznej uzasadnienia.

13. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne.

Na terenie gminy Markłowice nie występują pomniki ząglady ani strefy ochronne tych pomników.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie gminy Markłowice nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

15. Obszary ograniczonego użytkowania.

Na terenie Gminy Markłowice nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie gminy Marklowice nie występują obszary wymagające remediacji.

Na obszarze Gminy aktualne jest zagadnienie rekultywacji i rewitalizacji obszarów zdegradowanych, w tym terenów i obiektów przemysłowych, pogórnich.

Duże powierzchnie obszaru gminy zostały zdegradowane i przekształcone w skutek podziemnej eksploatacji węgla kamiennego. Na terenie gminy powstawało wiele zalewisk bezodpływowych, które sukcesywnie były likwidowane. Ze względu na trwającą do 2049 r. podziemną eksploatację węgla kamiennego zalewiska będą mogły w dalszym ciągu powstawać w różnych częściach gminy. W związku z prowadzoną eksploatacją górniczą zalewiska mogą się tworzyć: w dolinie Markłówki oraz w dolinie Kucharzówki.

Obecnie na terenie gminy znajduje się jedno większe istniejące zalewisko, które zostało przekształcone w teren o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, jest to tzw. Źródlana Oaza, czyli zalewisko Z-6, które utworzyło się na cieku Markłówka. W planie ogólnym obszar zalewiska został ujęty w strefie zieleni i rekreacji SN.

Obecnie zalewiska obserwuje się również w dolince cieku w rejonie Lasu Królewioł oraz w dolinie Kucharzówki. W obszarach tych w planie ogólnym nie wyznaczano nowych stref z zabudową, ujęto jedynie istniejącą rozproszoną zabudowę w granicach istniejących parceli budowlanych.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Na terenie Gminy Marklowice nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji.

Gmina nie posiada gminnego programu rewitalizacji ani lokalnego programu rewitalizacji.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Na terenie Gminy Marklowice nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.

Na terenie gminy jakość gleb jest średnia. Powierzchnia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej wynosi łącznie 249,28 ha.

Gleby III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 18% powierzchni obszaru gminy.

Grunty te są objęte ochroną na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W planie ogólnym uwzględniono potrzebę ochrony gruntów rolnych klas II-III przed przeznaczeniem na cele nierolnicze.

W obszarze gruntów rolnych klas III wyznaczono głównie strefy otwarte SO. Wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ jako niewielkie powiększenia terenów zabudowy istniejącej w obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały poszerzone zgodnie z § 1 ust. 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. z 2024 r. poz. 729).

Obszar gruntów rolnych klasy III, który znajduje się w miejscu występowania udokumentowanych złóż kopalin piasków podsadzkowych został ujęty w strefie otwartej SO z określeniem w profilu dodatkowym funkcji elektrowni słonecznej. Fragmenty gruntów rolnych klasy III zostały również włączone do stref zieleni i rekreacji SN.

Na terenie gminy powierzchnia gruntów leśnych wynosi 94,11 ha.

Powierzchnia gruntów leśnych stanowi ok. 7% terenu gminy.

Na terenie gminy Marklowice lasy nie zajmują rozległych terenów za wyjątkiem kompleksów leśnych w północnej części Markłowic (Las Podlesie). Pozostałe powierzchnie leśne przeważnie mają układ długich, usytuowanych wzdłuż dolin cieków zadrzewień.

Na terenie gminy występuje ok. 32,47 ha lasów własności Skarbu Państwa w administracji Lasów Państwowych. Lasy w gminie Marklowice zarządzane są przez Nadleśnictwo Rybnik.

Grunty leśne zasadniczo zostały w planie ogólnym ujęte w strefach otwartych SO. Część lasów ujęta jest w strefy zieleni i rekreacji SN.

Tereny lasów zostały dodane z profilu dodatkowego do wszystkich stref.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, podstawowym przeznaczeniem terenów lasów pozostaje prowadzenie trwałej i zrównoważonej gospodarki leśnej, z tego względu dla terenów lasów w ustalonych strefach otwartych SO i w profilach dodatkowych innych stref planistycznych zasady zabudowy i sposób zagospodarowania terenów regulują przepisy ustawy o lasach oraz ustalenia zawarte w planach urządzania lasów. Należy też mieć na względzie fakt, że część gruntów leśnych została już przeznaczona na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych i w planie ogólnym została ujęta w strefach innych niż strefa otwarta SO.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie Gminy Marklowice nie znajdują się zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W planie ogólnym wyznaczone zostały strefy gospodarcze, które przeważnie znajdują się w sąsiedztwie stref związanych z zabudową mieszkaniową. W strefach gospodarczych powinien być określony zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozważona zostanie możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz określony zostanie zakaz lub dopuszczenie możliwości lokalizacji takich zakładów, z uwzględnieniem ograniczeń lokalizacyjnych wynikających z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, mając na uwadze politykę zachowania bezpiecznych odległości w kontekście zagrożeń poważnymi awariami przemysłowymi.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Gmina Marklowice znajduje się poza obszarem pasa nadbrzeżnego.

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

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej zostały uwzględnione poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych.

Infrastruktura społeczna obejmuje zróżnicowany katalog usług, w tym: usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji.

Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej. Strefami, w których profilu podstawowym mieszczą się wszystkie rodzaje usług, a które wyznaczono w projekcie planu ogólnego gminy, są: strefy usługowe SU, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Tereny usług są również określone w profilach dodatkowych niektórych stref planistycznych. W profilach dodatkowych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ i stref gospodarczych SP określone są tereny usług.

W przypadku stref zieleni i rekreacji SN, katalog dopuszczalnych terenów usług społecznych jest doprecyzowany i może obejmować: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny nauki, tereny edukacji, tereny zdrowia i opieki społecznej, przy czym funkcje te zostały określone tylko dla niektórych stref SN w zależności od istniejących uwarunkowań.

Obiekty infrastruktury społecznej nie podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu terenu wynikającym z ich funkcji. Natomiast, tak jak inne obiekty przeznaczone na pobyt ludzi, podlegają ograniczeniom w lokalizowaniu w strukturze przestrzennej gminy lub wymagają przyjmowania szczególnych rozwiązań architektonicznych lub urbanistycznych. Ograniczenia te mogą wynikać z tytułu np. ochrony przed hałasem. Na etapie planu ogólnego nie jest możliwe zastosowanie ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury społecznej, szczegółowe zasady lokalizacji tych obiektów, zostaną ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

Istniejące obiekty infrastruktury transportowej i technicznej zostały uwzględnione poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych.

W granicach gminy Marklowice nie przebiegają linie kolejowe będące w zarządzie PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Granice gminy znajdują się w odległości około 260 m od linii kolejowej nr 158 Rybnik Towarowy – Chałupki, odcinek radlin Obszary – Wodzisław Śląski. Na terenie Markłowic występują linie kolejowe związane z obsługą terenów kopalni.

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 932 (droga klasy G).

Na terenie gminy Marklowice znajdują się następujące drogi powiatowe:

- nr 5018S ul. Szymanowskiego – klasy Z,
- nr 5029S ul. Wiosny Ludów – klasy Z.

Przez obszar gminy przebiegają odcinki gazociągu wysokiego ciśnienia Oświęcim - Radlin:

- fragment nitki głównej o parametrach DN300 PN 2,5 MPa rok budowy 1993,
- fragment nitki głównej o parametrach DN300 MOP 2,0 MPa rok budowy 2008,

- fragment odgałęzienia do Godowa o parametrach DN200 PN 2,5 MPa rok budowy 1994.

Dla ww. gazociągu obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640 z dnia 2013-06-04) oraz wszelkie wymogi określone w §10 pkt. 2-5 Rozporządzenia.

Na terenie gminy znajdują się linie napowietrzne i kablowe wysokiego napięcia (WN) 110 kV, relacji:

- Chwałowice — Szyb Marklowice,
- Radlin — Szyb Marklowice.

W strefach komunikacyjnych SK ujęto:

- przebieg drogi głównej, wojewódzkiej nr 932 ul. Wyzwolenia,
- przebieg drogi zbiorczej, powiatowej ul. Wiosny Ludów,
- przebieg drogi zbiorczej, powiatowej ul. Szymanowskiego.

Strefa cmentarza SC została wyznaczona w miejscu istniejącego cmentarza.

W obszarach sąsiadujących z cmentarzem zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć:

- strefę w odległości do 150 m od granicy cmentarza dla wprowadzenia zakazu lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- strefa w odległości do 500 m od granicy cmentarza dla wprowadzenia zakazu lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

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

Plan ogólny jest zgodny z Audytem krajobrazowym dla województwa śląskiego, przyjętym uchwałą nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w zakresie rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych.

W audycie krajobrazowym dla województwa śląskiego na terenie Gminy Marklowice nie zostały wskazane żadne krajobrazy priorytetowe ani inne tereny czy obiekty, dla których przedstawiono by rekomendacje lub wnioski.

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

W planie ogólnym uwzględniono wymagania, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” (marzec 2025 r., mgr Tomasz Miłowski Geologic, Rybnik ul. Strzelecka 78) sformułowano wnioski z analiz i ocen, w tym określono ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują:

- tereny chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody - 1 pomnik przyrody, dęb szypułkowy rosnący przy stawie w rejonie ul. Dębowej:
 - w przypadku pomników przyrody konkretne kwestie przeznaczeń muszą być rozstrzygane na etapie mpzp,
 - pozostawienie terenu stawu z rosnącym w otoczeniu pomnikowym dębem oraz dolinką na południe od stawu w obrębie strefy SO,
- tereny proponowane do objęcia ochroną, w tym Las Podlesie jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy lub użytek ekologiczny oraz wskazane tereny zadrzewień, dolin cieków, parowów i wąwozów:
 - zachowanie terenów w jak największym stopniu w ramach strefy SO lub SN,
 - zachowanie i pielęgnacja, niedopuszczenie do działań mogących zaszkodzić najcenniejszym terenom,
 - ochrona terenów cennych przyrodniczo przed zabudową w Planie Ogólnym Gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- tereny dolinek cieków, wąwozy, parowy jako ważny element tzw. Błękitno-Zielonej Infrastruktury winny być w jak największym stopniu chronione przed zmianami zagospodarowania, często mogą one pełnić funkcję skwerów, parków, zieleńców, parków wiejskich,
- wody powierzchniowe - sieć hydrograficzna gminy z jej głównymi ciekami: Marklówka, Kucharzówka, Dopływ z Podlesia, stawy, oczka wodne, zalewiska bezodpływowe:
 - przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i dążenie do poprawy ich klasy czystości poprzez zdecydowane ograniczenie występowania zabudowy bez oczyszczania ścieków bytowych oraz działania ograniczające zanieczyszczenie wód związkami chemicznymi wykorzystywanymi w rolnictwie,
 - w jak największym stopniu niewprowadzanie nowej zabudowy na tereny zagrożeń powodziowych oraz do dolin cieków, włączenie ich do stref SO lub SN,
 - doliny cieków, stawy, oczka wodne pozostawić w jak największym stopniu wolne od zabudowy i zmiany sposobu zagospodarowania, w ramach strefy SO lub SN,
 - regulacje techniczne cieków wodnych powinny być ograniczone do niezbędnego minimum, musi zostać zachowana więź hydrologiczna koryt z otoczeniem, a także zachowana ich obudowa biologiczna,
 - zachowanie stref buforowych (lasy, roślinność łąkowa, olsy i inne naturalne zbiorowiska roślinne) w dnach dolin, łóżyskach rzek, potoków i zbiorników wodnych, w celu ograniczania dopływu zanieczyszczeń obszarowych i komunikacyjnych,
- wody podziemne - użytkowy czwartorzędowy, trzeciorzędowy i karboński poziom wodonośny, ujęcia wód podziemnych w rejonie boiska i na terenie Tropikalnej Wyspy,
 - dążenie do pełnego objęcia systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków całości zabudowanego obszaru gminy,
 - uwzględnienie ujęć oraz stref ochronnych w Planie Ogólnym Gminy np. w części uzasadnienia oraz w mpzp,
- grunty rolne klasy I – III:
 - utrzymanie istniejących jak największych powierzchni gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień poprzez ich włączenie do strefy SO,
 - tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
 - wyłączenie w jak największym stopniu z zabudowy gruntów klas II – III,
 - zachowanie ciągów zadrzewień śródpolnych,
- lasy:
 - teren lasów i zadrzewień w jak największym stopniu włączyć do terenów SO lub SN

- złoża węgla kamiennego, metanu pokładów węgla, piasków podsadzkowych:
 - minimalnym kryterium dla uzyskania koncesji na wydobywanie kopalin jest ujawnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego udokumentowanych złóż kopalin. Dalszym kryterium, na etapie uzyskania koncesji jest wykazanie czy działalność górnicza nie naruszy przeznaczenia określonego w mpzp oraz w planach ogólnych.
 - na dzień dzisiejszy nie wskazuje się potrzeby eksploatacji złóż piasków podsadzkowych. Ochrona tych złóż dla przyszłych pokoleń może nastąpić na podstawie włączenia ich stref do terenów SO lub SN.
- obszary i tereny górnicze dla eksploatacji węgla, obszary i tereny górnicze dla eksploatacji metanu, osiadania terenu powstałe na skutek eksploatacji górniczej:
 - każdorazowo uwzględniać na terenach górniczych aktualne uwarunkowania geologiczno-górniczne, gdyż zmieniają się one w czasie, a mogą one mieć istotne znaczenie dla posadowienia i projektowania poszczególnych budynków,
 - z punktu widzenia Planu Ogólnego Gminy, w tym zakresu tego dokumentu, niewielkie są możliwości wskazywania terenów zagrożeń związanych z podziemną eksploatacją (zagrożenia te np. nie będą pokazane na mapie stref planistycznych),
 - tereny zalewisk bezodpływowych należy w jak największym stopniu pozostawić w obrębie stref SO i SN,
- osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wskazane w bazie SOPO przez PIG
 - tereny osuwisk winny być generalnie wyłączone z możliwości zabudowy, przed ewentualną zabudową przeprowadzenie oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych,
 - włączenie terenów do stref SO lub SN – jednak ze względu na położenie dużej części na terenach zurbanizowanych lub w ich pobliżu może to nie być możliwe,
 - do przykładowych sposobów zabezpieczania zabudowy na terenach objętych ruchami masowymi ziemi należy:
 - ograniczenie lokowania zabudowy oraz wprowadzenie form architektonicznych, które zminimalizują starty materialne,
 - przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,

- nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
- nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów,
- zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu,
- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” określono również przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju różnych funkcji użytkowych (mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej itp.), a także wskazano tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” wskazano, że kierunek zagospodarowania określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien zostać utrzymany jako uwzględniający zasadę zrównoważonego rozwoju. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w studium są zgodne z uwarunkowaniami środowiskowymi, w tym:

- tereny wzdłuż głównych ulic przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, podobnie jak tereny w uzupełnieniach czy lukach zabudowy,
- doliny cieków, parowy, wąwozy, stawy i tereny leśne oraz większość gruntów rolnych pozostawiona jest w obecnym użytkowaniu,
- tereny o charakterze przemysłowym i związane z górnictwem wskazano w obrębie istniejących już stref o takim kierunku.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” przewiduje się, że w dalszym ciągu rolnictwo będzie wiodącym kierunkiem w gminie, jednak miejscami grunty rolne będą przekształcone na zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, kierunek ten będzie zależny od potrzeb gminy i mieszkańców.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” rekomenduje się ponadto rozważenie rezygnacji z przeznaczania pod zabudowę produkcyjną terenu położonego w północno-wschodniej części gminy w rejonie zwałowiska, ponieważ w miejscu tym będą tworzyły się bardzo silne osiadania terenu (V kategoria terenu górniczego), w związku z czym lokowanie tu zabudowy może nie być wskazane.

Północno-wschodnia część gminy winna być wolna od zabudowy, ze względu na planowaną tu intensywną eksploatację węgla i bardzo duże szkody.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym dla Gminy Marklowice” wskazano ponadto na możliwość utworzenia form ochrony przyrody, których ustanowienie pozwoliłoby zachować najcenniejsze tereny przyrodnicze wolne od przekształceń.

Bardzo silny wpływ górnictwa węgla kamiennego zaznaczy się głównie w części północnej i północno-wschodniej gminy. Eksploatacja węgla kamiennego będzie powodowała bardzo duże zmiany i odkształcenia powierzchni terenu gminy. Na części terenów możliwe będzie dalsze powstanie osiadań oraz wystąpienie III, IV, a nawet V kategorii terenu górniczego i to na znacznej powierzchni. W wyniku osiadań terenu mogą tworzyć się zalewiska bezodpływowe i tereny te bezwzględnie powinny być wyłączone z możliwości jakiegokolwiek zabudowy.

W planowaniu rozwoju gminy istotne będzie, aby wzrost powierzchni zabudowanych uzupełnić wzrostem powierzchni biologicznie czynnych np. w formie ogrodów przydomowych i pasm terenów wyłączonych z zabudowy w formie terenów parkowych czy skwerów, m.in. opartych o zadrzewione dolinki cieków, wąwozy i parowy czy stawy.

Plan ogólny gminy Marklowice uwzględnił określony w opracowaniu ekofizjograficznym wymóg, aby ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz dążyć do zachowania równowagi przyrodniczej i minimalizowania negatywnych skutków urbanizacji.

W planie ogólnym wyznaczono niewielkie powierzchnie dla lokalizacji nowej zabudowy w stosunku do dotychczasowych ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano potrzebę ochrony istniejących na terenie gminy dolin cieków, stawów i zadrzewionych parowów i wąwozów, które posiadają podwyższoną wartość przyrodniczą oraz pełnią funkcję lokalnego korytarza ekologicznego, a także stanowią wartość dla kształtowania i zachowania bioróżnorodności w gminie. W ramach ochrony w opracowaniu ekofizjograficznym postulowano o zachowanie wskazanych terenów w jak największym stopniu w ramach stref bez zabudowy. Obszary o podwyższonej wartości przyrodniczej wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym w projekcie planu ogólnego zostały ujęte w strefach otwartych SO za wyjątkiem tych terenów, które już były przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne podtrzymując ustalenia obowiązujących planów miejscowych, ale nie wyznacza stref umożliwiających lokalizację nowej zabudowy w obrębie wskazanych obszarów cennych przyrodniczo.

Ustalane w projekcie planu ogólnego gminy Marklowice proporcje stref przeznaczonych na poszczególne funkcje oraz proporcje w zagospodarowaniu tych stref wyrażone poprzez wskaźniki urbanistyczne, w tym przede wszystkim minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, pozwalają na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Wyjaśnienia w zakresie racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami zawarto w rozdziale 6, 9, 10, 19.

Wyjaśnienia w zakresie uwzględniania obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż zawarto w rozdziale 9, 10.

Ustaleniami planu ogólnego, który mają wpływ na zagadnienia związane z gospodarką wodną, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, systemami transportowymi i komunikacji publicznej oraz urządzeniem i kształtowaniem terenów zieleni są ustalenia dotyczące wyznaczenia stref otwartych SO, stref zieleni i rekreacji SN a także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych. Ustalenia te pozwalają na zachowanie równowagi w zagospodarowaniu przestrzeni gminy, zapewniają dostępność terenów otwartych, w tym także o funkcji rekreacyjnej, zachowując tereny cenne przyrodniczo i kształtując korzystne warunki klimatu lokalnego.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nie stanowi przedmiotu ustaleń planu ogólnego. Gospodarka rolna będzie prowadzona na terenie gminy w obszarach ujętych w strefach otwartych SO, ponieważ tereny rolnictwa z zakazem zabudowy znajdują się w podstawowym profilu funkcjonalnym tych stref.

Na terenie gminy wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, które wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz analiz istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.

Zagadnienia związane z zapobieganiem ruchom masowym ziemi i ich skutkom zawarto w rozdziale 6.

Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi nastąpiło poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych w planie ogólnym, w tym poprzez:

- ograniczenie zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wyłącznie do obszarów, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i do obszarów uzupełnienia zabudowy o ograniczonej powierzchni,
- pozostawienie znacznego arealu w strefach otwartych SO i w strefach zieleni i rekreacji SN,
- ustalenie dla części stref wyższych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wymagany na podstawie przepisów rozporządzenia.

Plan ogólny, ze względu na swój ogólny charakter, nie zawiera szczegółowych regulacji dotyczących kształtowania zabudowy o odpowiedniej funkcji lub wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy w celu zapewnienia tej ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Ustalenia w tym zakresie będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

Obszary zdegradowane w wyniku klęsk żywiołowych (zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o stanie klęski żywiołowej) oraz ruchów masowych ziemi (rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 32a ustawy Prawo Ochrony Środowiska) nie występują na obszarze gminy Marklowice, dlatego w projekcie planu ogólnego nie określono dla nich sposobu zagospodarowania.

Na terenie gminy Marklowice nie występują obszary zdegradowane w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w art. 9 ustawy o rewitalizacji.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W rozdziale II określono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 500 osób. Wartość tą uwzględniono przy określeniu limitu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w całej gminie, który wynosi 130% wartości zapotrzebowania - 1 950 osób.

Ze względu na fakt, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyliczona dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy przekracza ww. limit chłonności 1 950 osób, dlatego zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w planie ogólnym strefy planistyczne takie jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

zostały wyznaczone wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.