

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR2025
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z § 1 uchwały nr IV.30.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 września 2021 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.

**Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój
uchwała**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju, o powierzchni ok. 3,18 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów ochrony przyrody a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tą linię o 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;
- 5) pas zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości zgodnej z częścią graficzną ustaleń planu oraz zasadach realizacji określonych w uchwale;
- 6) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi w części graficznej ustaleń planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenia terenu:
 - a) IK - teren kanalizacji,
 - b) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 6) pomniki przyrody.

2. Oznaczenia w części graficznej ustaleń planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych - obszar planu w całości znajduje się:

- 1) w terenie górniczym „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;
- 2) w obszarze górniczym „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;
- 3) na udokumentowanym złożu kopaliny węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej na złożu „Pniówek” (nr 312);
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej ustaleń planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego,
 - c) realizację pasa zieleni izolacyjnej, o zasięgu jak w części graficznej ustaleń planu, w formie zieleni wysokiej z przewagą gatunków zimozielonych, tworzącego barierę wizualną i akustyczną minimalizującą uciążliwość wynikającą z prowadzonej działalności gospodarczej,
 - d) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 25 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia:

- wysokości słupów elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz stacji bazowych telefonii komórkowej do 70 m,
- wysokości obiektów związanych z produkcją rolniczą oraz elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń dla obiektów zabytkowych,

e) zastosowanie kolorystyki budynków, z wyłączeniem obiektów zabytkowych:

- elewacji w kolorze białym, odcieniach szarości, beżów, odcieni brązu lub żółci,
- dachów w kolorze szarym, czarnym, odcieni czerwieni lub brązu,

f) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem sidingu z tworzyw sztucznych;

2) dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy,

b) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, której funkcja nie spełnia przeznaczenia i warunków zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych, na zasadach:

- zachowania wyznaczonych w części graficznej ustaleń planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %, nie więcej jednak niż o 100 m²,
- zwiększenia wysokości do wartości określonych w ustaleniach szczegółowych,

c) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności:

- dojazdy, drogi wewnętrzne,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §10 pkt 3,
- infrastrukturę techniczną,
- różne formy zieleni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych;
- 3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń;
- 4) na terenie objętym planem występują pomniki przyrody, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 6) zasięg oddziaływania na środowisko inwestycji, w szczególności działalności rolniczej z zakresu chowu i hodowli zwierząt nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) zakaz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji ponadnormatywnych (przekraczających dopuszczalne wartości) zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) inwestycje powinny być zaprojektowane w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, wykorzystując najbardziej efektywny oraz zaawansowany poziom technologii;

9) nawóz naturalny powstały w wyniku chowu i hodowli zwierząt gospodarskich należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

a) udokumentowanego złoża kopalin węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Pniówek” (nr 312)

2) terenu górniczego „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;

3) obszaru górniczego „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;

4) w zasięgu terenu górniczego „Krzyżowice III” przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej należy uwzględnić informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar planu, w której przedmiotem ochrony jest dawny zespół folwarczny i ustala się ochronę układu przestrzennego, w szczególności rozmieszczenie obiektów zabytkowych,

2) w granicach obszaru objętego planem, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

a) w zespole folwarcznym - obora, ul. Rolnicza 5, pocz. XX w.,

b) w zespole folwarcznym - dom mieszkalny, ul. Rolnicza 5, pocz. XX w.;

3) dla zabytków, o których mowa w pkt 2 ustala się:

a) nakaz:

- zachowania gabarytów budynków w tym kształtu dachu,

- zachowania oryginalnych wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowania detalu architektonicznego - w szczególności gzymsów i filarów,

- zachowania oryginalnego materiału i detalu elewacji tynkowanej domu mieszkalnego,

- stosowania, dla domu mieszkalnego, materiałów dachowych w postaci dachówki ceramicznej,

- stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, o ile jest zachowana,

b) zakaz:

- stosowania tworzyw sztucznych typu siding oraz materiałów typu gres, blacha trapezowa i falista, a w przypadku domu mieszkalnego blachodachówka,

- docieplania i tynkowania elewacji domu mieszkalnego od strony zewnętrznej.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę na każdym terenie nowej infrastruktury technicznej, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, niewymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

3) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, obowiązuje zachowanie odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych,

3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania sieci ciepłowniczej,

b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie odległości od tych linii.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych;

b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie odległości od tych linii.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice Niepodległości, Rolniczą i Wspólną;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenu 1RZ, dla którego ustala się obsługę wyłącznie z ulicy Niepodległości i Rolniczej;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe w granicach działki budowlanej na których zlokalizowana jest planowana inwestycja, w tym:
 - co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 pracowników
 - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt 3 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 12. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 40⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio 3000 m² i 25 m.

§ 13. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków 15 m,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 25 m,
 - dla pozostałych obiektów , w tym dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6,0.

- f) liczbę kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których ustala się liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne
- g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
- h) połacie dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,

§ 15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IK** – teren kanalizacji:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - f) liczba kondygnacji nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na internetowej stronie urzędu miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr2025

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia.....2025 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr2025

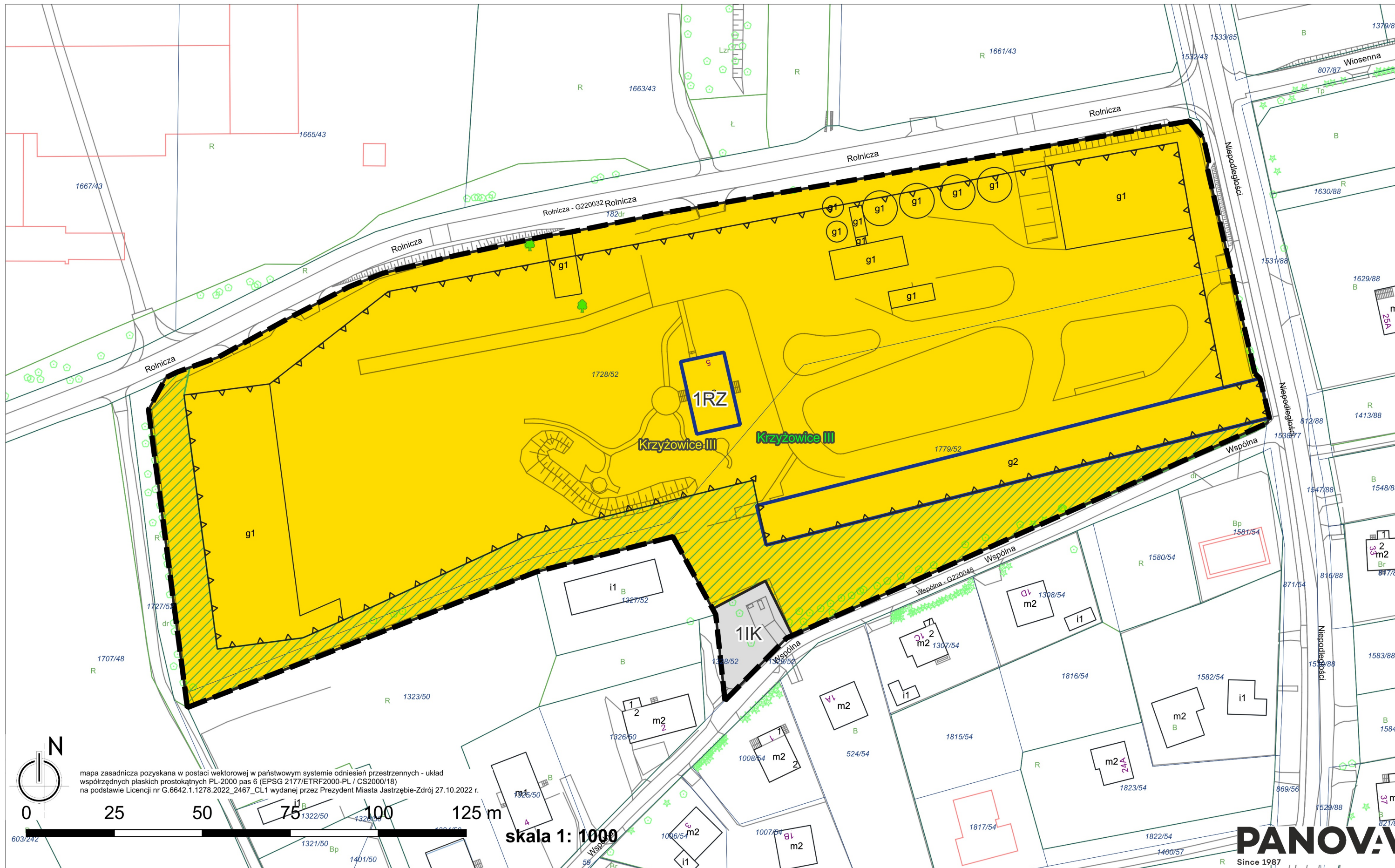
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BZIE O SYMBOLU ROBOCZYM BZ17 W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU



- USTALENIA PLANU:**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - IK - teren kanalizacji
 - RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
 - pas zieleni izolacyjnej
 - obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
 - pomniki przyrody

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

obszar planu w całości znajduje się w:

- terenie i obszarze górniczym „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;
- udokumentowanym złożu kopalni węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312);
- w strefie ochrony konserwatorskiej;

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

OZNACZENIA:	WYKAZ WYKONAWCZY	KIERUNKI PRZEZNACZENIA:
granica obszaru objętego planem miejscowym	teren kanalizacji	teren kanalizacji
nieprzekraczalna linia zabudowy	teren zabudowy związanej z rolnictwem	teren zabudowy związanej z rolnictwem
IK - teren kanalizacji	pas zieleni izolacyjnej	pas zieleni izolacyjnej
RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem	obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie	obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
pas zieleni izolacyjnej	pomniki przyrody	pomniki przyrody
obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie	pomniki przyrody	pomniki przyrody



Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie miejscowego planu zagospodarowania fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części miasta Jastrzębie - Zdrój. Plan obejmuje obszar istniejącego przedsiębiorstwa produkcji rolniczej i zajmuje powierzchnię ok. 3,18 ha. Obszar jest obsługiwany komunikacyjnie z ulicy Niepodległości i Rolniczej.

Dla terenów objętych projektem planu obowiązuje plan miejscowy: Uchwała Nr XV.95.2019 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, którego zapisy zostały częściowo uchylone wyrokiem NSA II OSK 1494/21 z dnia 23 maja 2024 r.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie terenów produkcji rolniczej. Ponadto w nawiązaniu do wyroku NSA II OSK 1494/21 z dnia 23 maja 2024 r. wzmocniono ochronę interesów sąsiednich nieruchomości, w tym poprzez wprowadzenie dodatkowych zapisów związanych z potencjalnymi uciążliwościami, które mają je eliminować lub ograniczać i w ten sposób zabezpieczać sąsiednie odmienne zagospodarowania terenu.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 września 2021 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 września 2021 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w na terenie planu oraz w jego sąsiedztwie;

b) obszar planu jest częściowo zabudowany budynkami produkcji rolniczej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują grunty leśne,

b) w obszarze planu nie występują grunty rolnicze,

c) zasady ochrony środowiska:

-na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

-ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych;

-obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń;

-na terenie objętym planem występują pomniki przyrody, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

-zakaz, o którym mowa w tirecie 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

-zasięg oddziaływania na środowisko inwestycji, w szczególności działalności rolniczej z zakresu chowu i hodowli zwierząt nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

-inwestycje powinny być zaprojektowane w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik i technologii;

-nawóz naturalny powstały w wyniku chowu i hodowli zwierząt gospodarskich należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

d) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:

-nakaz odprowadzenia ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku;

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:

- retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych,

- dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;

- postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

e) dla projektu planu sporządzona została prognoza oddziaływania planu na środowisko,

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

a) na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków wyznaczono obiekty zabytkowe do objęcia ochroną w planie i ustalono dla nich zasady ochrony,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zwiększenia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) wprowadzono ustalenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów,

c) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego, a także poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami nie wpłynie na wzrost ich wartości;

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) w obszarze planu znajdują się tereny przeznaczone pod cele publiczne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i z poszanowaniem prawa własności. Zgodnie z w/w wyrokiem w projekcie planu został wyważony interes stron poprzez dodanie zapisów:

a) realizację pasa zieleni izolacyjnej, o zasięgu jak w części graficznej ustaleń planu, w formie zieleni wysokiej z przewagą gatunków zimozielonych, tworzącego barierę wizualną i akustyczną minimalizującą uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej,

b) zakaz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji ponadnormatywnych (przekraczających dopuszczalne wartości) zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.

d) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenu IRZ, dla którego ustala się obsługę wyłącznie z ulicy Niepodległości i Rolniczej;

e) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

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

a) obszar objęty opracowaniem planu jest zurbanizowany i posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:

-zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Prezydent Miasta Jastrzębie -Zdrój wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując równocześnie wnioski,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o konsultacjach projektu planu do publicznego wglądu w dniu rozpoczęcia konsultacji,

d) przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez okres co najmniej 28 dni,

e) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,

f) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), który został przedstawiony Komisji Gospodarki Komunalnej, Planowania i Ochrony Środowiska w dniu 23 czerwca 2025 r., na którą zaproszono wszystkich uczestników konsultacji społecznych.

g) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta w Jastrzębiu-Zdroju;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został poddany konsultacjom społecznym, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi przepisami prawnymi oraz w celu uwzględnienia potrzeb społecznych wyrażonych poprzez złożone wnioski,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących dróg publicznych, w których dopuszcza się organizację transportu publicznego i przystanków komunikacji publicznej w myśl przepisów o drogach publicznych,

b) w obszarze planu nie wyznaczono nowych terenów zabudowy,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: dopuszczono lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, jako elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach oraz w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: obszar planu należy uznać za obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujący się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszarów w granicach

miasta przyjęta została uchwałą nr VIII.37.2017 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 marca 2017 r. Z uwagi na datę opracowania, analiza odnosiła się do poprzedniej edycji studium oraz do planów miejscowych uchwalonych do 2017 roku. Analiza ta uznała, że obowiązujące plany wymagają aktualizacji w zakresie wynikającym ze zmian ustawodawstwa i uwarunkowań, w szczególności dotyczących złóż, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zdegradowanych oraz ochrony zabytków. Zgodnie z analizą przystąpienie do zmian planów jest właściwe, zwłaszcza z uwagi na nagromadzenie wniosków do planów, co wskazuje, że obowiązujące plany nie zaspokajają w całości potrzeb właścicieli terenów.

Przyjęcie nowego studium uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 30 września 2021 r. w, a następnie jego zmiany uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r. wzięło pod uwagę powyższe potrzeby zmian, w tym uwzględniając wybrane wnioski dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Projekt planu uwzględnia zmiany w przeznaczeniach terenów i sposobie zagospodarowania przyjęte w obowiązującym studium.

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury technicznej. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. Stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków, w szczególności w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

6.Realizacja procedury naprawczej w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym.

W wyniku Rozstrzygnięcia nadzorczego nr IFIII.4131.1.68.2025 Wojewody Śląskiego z dnia 30 lipca 2025 r. stwierdzającego nieważność całości uchwały Nr VII.65.2025 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz17 w Jastrzębiu-Zdroju, w którym stwierdzono naruszenie w zakresie terenu o symbolu 1RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem wyznaczony w planie, który pokrywając się z obszarem o symbolu RU – teren produkcji rolniczej wyznaczonym w studium, przyjął maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 1,6 a powinien przyjąć parametr wskaźnika zainwestowania ustalony w studium na poziomie 0,6, dokonano stosownej korekty ustaleń planu i ponownie skierowano do uchwalenia.

Zmiana ta poparta jest również orzecznictwem sądów administracyjnych, w tym np. stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego wskazując, że „nie może budzić wątpliwości, że o ile plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, o tyle treść studium nie może być poddawana dowolnej interpretacji, która prowadzi do zasadniczej zmiany jego postanowień w sytuacji, gdy z nadanej tymże postanowieniem przez ustawodawcę funkcji, jak i z samego ich brzmienia wynika, że stanowić one mają nieprzekraczalne ramy wyznaczające normy kształtujące ład przestrzenny na terenie gminy”.

Przyjęto, za orzecznictwem sądów administracyjnych np. Wyrok WSA w Warszawie z 18.06.2019 r., IV SA/Wa 60/19, LEX nr 2722377. z samej treści art. 17 pkt 13 u.p.z.p., „Zatem, istotne naruszenie trybu to takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych jakie zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego.”, że niezależnie od jakiegokolwiek czynności formalnoprawnej ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, stąd w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie można przyjąć wartości wyższej od 0,6 a na żadnym wcześniejszym etapie planistycznym nie oczekiwano przyjęcia wartości niższej od wcześniej przyjętej tj. 1,6.