Projekt

z dnia 22 października 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz3 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z § 1 uchwały nr II.28.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz3 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
uchwala

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz3 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2, o powierzchni ok. 974,92 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – 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, 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie (przeznaczenia), które zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę;

3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia uzupełniającego (klasy przeznaczeń uzupełniających), oznaczającą przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę;

4) 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;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;

6) 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;

7) 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) zasięg 50 m od terenu cmentarza;

4) zasięg 150 m od terenu cmentarza;

5) zasięg 500 m od terenu cmentarza;

6) zasięg 150 m od terenu schroniska dla zwierząt;

7) zasięg 500 m od terenu schroniska dla zwierząt;

8) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;

9) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;

10) strefa ochrony obszarowego stanowiska archeologicznego oraz punktowych stanowisk archeologicznych;

11) przeznaczenia terenów:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) U – teren usług,

e) UE – teren usług edukacji,

f) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

g) US – teren usług sportu i rekreacji,

h) UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

i) U-INS – teren usług lub stacji paliw płynnych,

j) U-P – teren usług lub produkcji,

k) U-PEF-G - teren usług lub elektrowni słonecznej lub teren górnictwa i wydobycia,

l) U-P-IO – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami,

m) U-WS-ZN – teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,

n) PEF - teren elektrowni słonecznej,

o) PEF-IO - teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami,

p) KDG – teren drogi głównej,

r) KDZ – teren drogi zbiorczej,

s) KDL – teren drogi lokalnej,

t) KDD – teren drogi dojazdowej,

u) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

w) KKK – teren komunikacji kolejowej,

x) KOG – teren garażu,

y) KOP – teren parkingu,

z) IE-IC-IOO – teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów,

aa) IKP – teren pompowni ścieków,

bb) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

cc) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,

dd) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

ee) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

ff) WS-ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,

gg) L – teren lasu,

hh) ZN – teren zieleni naturalnej,

ii) ZP – teren zieleni urządzonej,

jj) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej

kk) ZD – teren ogrodów działkowych,

ll) CC – teren cmentarza czynnego,

mm) N – teren niesklasyfikowany.

2. Oznaczenia w części graficznej ustaleń planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

1) tereny górnicze:

a) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”,

b) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I” na złożu „Borynia”,

c) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III” na złożu „Pniówek”;

2) obszary górnicze:

a) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”,

b) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I” na złożu „Borynia”,

c) metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III” na złożu „Pniówek”;

3) udokumentowane złoża kopalin:

a) węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312),

b) węgla kamiennego „Zofiówka” (nr 341),

c) węgla kamiennego „Borynia” (nr 342),

d) węgla kamiennego „Żory-Warszowice” (nr 15668);

4) obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego;

5) lokalny zbiornik wód podziemnych nr 345 „Rybnik”;

6) ujęcie wód podziemnych;

7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

1) granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój;

2) rurociągi przemysłowe i wód dołowych;

3) magistralna sieć wodociągowa 600 mm;

4) linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV;

5) linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV.

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) 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, obiektów i instalacji technologicznych, w tym związanych z działalnością górniczą oraz urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 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,

d) 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,

e) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, blacha, płyty kompozytowe, płyty warstwowe, 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 m^2,

- zwiększenia wysokości do wartości określonych w ustaleniach szczegółowych,

c) zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy w terenach MN, MN-U, RZM,

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

- dojazdy, place manewrowe, drogi wewnętrzne na zasadach określonych w § 12 pkt 3,

- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,

- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §12 pkt 4,

- infrastrukturę techniczną,

- różne formy zieleni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, MW, UE, US, UZ, UB, RZM i ZD;

2) zakazuje się:

a) wprowadzania nowych przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,

c) lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem, zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu z wyłączeniem U-P-IO, PEF-IO oraz IE-IC-IOO oraz istniejącego skupu złomu w terenie 10U, dla których obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów,

d) likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów, z dopuszczeniem ich przykrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) nakazuje się: ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przywodnej w terenach oznaczonych symbolami RN, L, ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:

a) tereny dróg publicznych o symbolach: KDZ, KDL, KDD,

b) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze niewyznaczone graficznie w części graficznej ustaleń planu;

2) w zasięgu przestrzeni publicznych nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. 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 granicach:

a) udokumentowanych złóż:

- węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312),

- węgla kamiennego „Zofiówka” (nr 341),

- węgla kamiennego „Borynia” (nr 342),

- węgla kamiennego „Żory-Warszowice” (nr 15668),

b) terenów górniczych:

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”,

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I” na złożu „Borynia”,

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III” na złożu „Pniówek”;

c) obszarów górniczych:

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”,

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I” na złożu „Borynia”,

- metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III” na złożu „Pniówek”;

d) obszaru filara ochronnego w złożach węgla kamiennego dla Zakładu Górniczego „Borynia-Zofiówka”;

2) w zasięgu terenów górniczych „Jastrzębie Górne I”, „Szeroka I” i „Krzyżowice III” przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej należy uwzględnić informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;

3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu lokalnego zbiornika wód podziemnych nr 345 „Rybnik”, dla którego na podstawie Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych lokalnego zbiornika wód podziemnych „Rybnik” dawnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 - „Rybnik”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska znak DGK-II.4731.86.2015.AW, z dnia 7 marca 2016 r. (numer w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Katowicach WAG 3937) zaprojektowano obszar ochronny lokalnego zbiornika wód podziemnych „Rybnik”;

4) w obszarze objętym planem zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, o ile wynikają z dokumentacji hydrogeologicznej, dla których obowiązują zasady ochrony zawarte w dokumentacjach hydrogeologicznych:

a) studnie S-9 i S-13 WAG 3258 – wg „Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych (studni S-9, S-10, S-11, S-13) w obszarze górniczym KWK „Borynia” opracowanej w 2010 r., przyjęta zawiadomieniem Marszałka Województwa Śląskiego z dnia 10 grudnia 2010 r., zlokalizowane w rejonie ul. 3 Maja,

b) studnie S-1 i S-2 WAG 1724 – wg „Dokumentacji hydrogeologicznej uproszczonej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych na terenie Elektrociepłowni „Zofiówka” w Jastrzębiu-Zdroju” opracowanej w 2000 r., zlokalizowane na terenie ww. elektrociepłowni.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w zasięgu 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:

a) nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) zakładów produkcji żywności,

c) zakładów żywienia zbiorowego,

d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

e) zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) dla terenów zabudowy położonych w zasięgu 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej;

3) dla terenów położonych w zasięgu 150 m od terenu schroniska dla zwierząt oznaczonego symbolem 1N, zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów, o których mowa w przepisach dotyczących wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt, w szczególności budynków użyteczności publicznej;

4) dla terenów położonych w zasięgu 500 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;

5) dla terenów położonych w zasięgu 500 m od terenu schroniska dla zwierząt oznaczonego symbolem 1N, zakazuje się lokalizacji ujęć wody przeznaczonych do poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, zgodnie z przepisami dotyczącymi wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt;

6) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RN, L i ZN.

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

1) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

a) nr 1 - Kapliczka architektoniczna, ul. Bema w rejonie nr 12, Borynia, 1870 r.,

b) nr 2 - Budynek mieszkalny wiejski, ul. Bema 84, Borynia, pocz. XX w.,

c) nr 3 - D. klasztor, ośrodek opiekuńczy, dom Wspólnoty im. Św. JPII, ul. Bema 110, Borynia1911 r.,

d) nr 4 - Budynek mieszkalny, ul. Powstańców Śląskich 98, Szeroka, lata 20 XX w.,

e) nr 5 - Budynek mieszkalny, ul. Powstańców Śląskich 142, Szeroka, 1910-1920 r.,

f) nr 6 - Budynek mieszkalny, cegła, detal, ul. Wolności 42, Szeroka, 1910-1920 r.,

g) nr 7 - Budynek mieszkalny wiejski, ul. Osińska 8, Borynia, 1910-1920 r.;

2) wyznacza się obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:

a) nr 1 – Krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Partyzantów 20, Borynia,

b) nr 2 – Krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Bema 2/Powstańców Śląskich, Borynia,

c) nr 3 – Krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Bema 40a, Borynia,

d) nr 4 – Krzyż kapliczkowy, ul. 3 Maja 91, Borynia,

e) nr 5 – Krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Wolności 54, Szeroka,

f) nr 6 – Krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Rybnicka/Gagarina, Szeroka,

g) nr 7 – Krzyż kapliczkowy przydrożny, ul. Pszczyńska 279, Jastrzębie Górne;

3) wskazuje się stanowiska archeologiczne:

a) nr 1 (AZP 103-44/25), ślad osadniczy, późne średniowiecze, okres nowożytny (poł. XVI-XVII w.)

b) nr 2 (AZP 103-44/26), ślad osadniczy, okres nowożytni (poł. XVI-XVIII w.),

c) nr 3 (AZP 103-44/28), ślad osadniczy, okres nowożytny (poł. XVII-XVIII w.),

d) nr 4 (AZP 103-44/29), ślad osadniczy, późne średniowiecze,

e) nr 5 (AZP 103-44/30), ślad osadniczy, okres nowożytni (poł. XVII-XVIII w.),

f) nr 6 (AZP 103-44/31), ślad osadniczy, okres nowożytni (poł. XVI-XVII w.),

g) nr 28 (AZP 103-44/79), wieś, początek XIV w. - czasy współczesne,

h) nr 29 (AZP 104-44/04), ślad osadniczy, punkt osadniczy, późne średniowiecze, okres nowożytny (poł. XVII-XVIII w.),

i) nr 30 (AZP 104-44/11), ślad osadniczy, późne średniowiecze, okres nowożytny (poł. XVII-XVIII w.),

j) nr 32 (AZP 104-44/25), osada, okres nowożytny (poł. XIV-XIX w.),

k) nr 33 (AZP 104-44/26), ślad osadniczy, mezolit, okres nowożytny (poł. XVII-XVIII w.),

l) nr 35 (AZP 104-44/28), ślad osadniczy, okres nowożytny (poł. XVI-XVIII w.).

2. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się zasady:

1) nakazuje się:

a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,

b) utrzymanie gabarytów budynku, kształtu dachów, rodzaju pokrycia dachu – o ile zachowane jest pierwotne lub tradycyjne;

2) zakazuje się:

a) docieplenia zewnętrznego elewacji budynków posiadających wystrój i detal architektoniczny, a także oryginalne wykończenie elewacji, w szczególności ceglanych i drewnianych,

b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach,

c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach oraz na eksponowanych połaciach dachu,

3) dopuszcza się lokalizację na dachach obiektów zabytkowych masztów i urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nieprzekraczającej 1 m ponad kalenicę lub połać dachu.

3. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się zasady:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie, konserwację, restaurację i rewaloryzację obiektów,

b) utrzymanie starodrzewu o ile jest zachowany oraz odtwarzanie historycznych nasadzeń z uwzględnieniem tradycyjnego doboru gatunkowego;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić jego przeniesienie, z zastrzeżeniem iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej oraz powinna być poprzedzona zabiegami konserwatorskimi przed przeniesieniem obiektu.

4. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 3 wyznacza się strefy ochrony obszarowego stanowiska archeologicznego oraz punktowych stanowisk archeologicznych i ustala się zasady:

1) nakazuje się: priorytet ochrony zabytków archeologicznych w zasięgu strefy ochrony na zasadach określonych przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w strefie ochrony roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogą podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. 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, 3 i 4, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) dla nowych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, obowiązuje zasada sytuowania pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o drogach publicznych, przy czym w przypadku braku możliwości spełnienia warunków technicznych sytuowania danego rodzaju sieci w określony sposób, oraz ze względu na konieczności zapewnienia niezbędnych potrzeb prawidłowego funkcjonowania danego rodzaju sieci, nowe elementy infrastruktury technicznej należy sytuować:

a) pomiędzy linią rozgraniczającą tereny przeznaczone pod zabudowę a nieprzekraczalną linią zabudowy,

lub

b) w inny sposób, niż określony w lit. a, jeśli wynika to z konieczności uwzględnienia warunków fizjograficznych, w tym dostosowania przebiegu danego rodzaju sieci do ukształtowania terenu;

3) 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;

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

5) w granicach opracowania planu przebiegają trasy istniejących przesyłowych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, dla których dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę oraz wymianę :

a) relacji Wielopole – Pniówek/ Borynia,

b) relacji Borynia – Zofiówka,

c) relacji Pochwacie – Zofiówka,

d) relacji Zofiówka – Pniówek;

6) w granicach opracowania planu przebiega trasa istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Kopanina – Liskowiec, Moszczenica – Wielopole, dla której dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę oraz wymianę;

7) w granicach opracowania planu, w terenie 1IE-IC-IOO, zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna „Zofiówka” o napięciu 110 kV.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych,

b) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

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 oraz przepisów ustanawiających ochronę lokalnego zbiornika wód podziemnych nr 345 „Rybnik”.

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;

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 wymienionych w ust.1 pkt 5 i 6, 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 wymienionych w ust.1 pkt 5 i 6, 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.

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

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez Drogę Główną Południową (DW 933), ulice Rybnicką, Gagarina i Powstańców Śląskich;

2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest:

a) z układu dróg publicznych zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

b) z istniejących dróg wewnętrznych,

c) z dróg wewnętrznych na zasadach określonych w pkt 3;

3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż:

a) 6,0 m w terenach o symbolach U, U-P, U-P-IO, PEF, PEF-IO, KKK oraz IE-IC-IOO,

b) 5,0 m w pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę;

4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,

b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w tym w zabudowie zagrodowej,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w usługach oświaty i domach opieki,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych,

- 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,

- 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków dla obiektów sportowych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc dla użytkowników oraz publiczności w otwartych obiektach sportowych i rekreacyjnych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla niewymienionych powyżej usług,
- 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni cmentarza,
- 3 miejsca postojowe na ogród działkowy,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, górniczej, magazynów i składów,
- 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 1000 m^2 powierzchni składowych na placach składowych oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione na jednej zmianie oraz 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1000 m^2 powierzchni składowych na placach składowych;

c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- dla zabudowy wyszczególnionej w pkt 4 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

§ 13. 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.

§ 14. 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 40^0 do 120^0,

b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:

- dla zabudowy w terenach MN, MN-U i MW 700 m^2 i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U 1000 m^2 i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U-P, U-P-IO 1500 m^2 i 20 m,
- dla zabudowy w pozostałych terenach 700 m^2 i 20 m,

c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości odpowiednio 1 m^2 i 1 m.

§ 15. 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

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **4MN**, **5MN**, **9MN** do **11MN**, **19MN**, **20MN**, **22MN** do **26MN**, **29MN**, **30MN**, **36MN**, **38MN**, **39MN**, **46MN** do **53MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m^2.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN** do **3MN**, **6MN** do **8MN**, **12MN** do **18MN**, **21MN**, **27MN**, **28MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN, 34MN**, **35MN**, **37MN**, **40MN** do **45MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m^2.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **3MN-U**, **5MN-U**, **10MN-U**, **12MN-U**, **15MN-U**, **18MN-U** do **20MN-U**, **23MN-U**, **24MN-U**, **27MN-U** do **29MN-U**, **46MN-U** do **48MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy wolnostojącej oraz usługowej 700 m^2,

b) zabudowy bliźniaczej 400 m^2.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **34MN-U**, **35MN-U**, **37MN-U**, **39MN-U**, **42MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy wolnostojącej oraz usługowej 700 m^2,

b) zabudowy bliźniaczej 400 m^2.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN-U**, **2MN-U**, **4MN-U**, **6MN-U** do **8MN-U**, **11MN-U**, **13MN-U**, **14MN-U**, **16MN-U**, **17MN-U**, **21MN-U**, **22MN-U**, **25MN-U**, **26MN-U**, **30MN-U** do **33MN-U**, **43MN-U**, **45MN-U**, **49MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt

b) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m^2.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **36MN-U**, **38MN-U**, **40MN-U**, **41MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt

b) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m^2.

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **9MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt

b) dopuszcza się:

- istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze,

- istniejącą zabudowę produkcyjną;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową produkcyjną 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m^2.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **44MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji gazowej;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną stacją gazową 15 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m^2.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych i warsztatów samochodowych;

5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 18 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: płaskie.

§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych i warsztatów samochodowych;

5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 18 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **3MW** do **6MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych i warsztatów samochodowych;

5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 18 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **7MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych i warsztatów samochodowych;

5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla istniejącego budynku wielorodzinnego 35 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U** do **7U**, **11U**, **12U** – teren usług:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **8U**, **9U** – teren usług:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych 15 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 30. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **10U** – teren usług:

1) przeznaczenie: tereny usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się istniejącą zabudowę związaną z miejscem zbierania złomu (skupem złomu);

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków usługowych 12 m,

      - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

   f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

   g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 31. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1UE**, **2UE** – teren usług edukacji:

1) przeznaczenie: tereny usług edukacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

   b) teren usług sportu i rekreacji;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

   e) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków usługowych 12 m,

      - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

   f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

   g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 32. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

1) przeznaczenie: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

   e) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 33. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1US** – teren usług sportu i rekreacji:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 35. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **2UB**, **3UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 36. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych:

1) przeznaczenie:

a) teren usług

b) teren stacji paliw płynnych;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług edukacji;

3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość budynków: 15 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, o kształtach łukowych, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

§ 37. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U-P** do **9U-P**, **14U-P**, **18U-P**, **19U-P**, **20U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie :

a) teren usług,

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren elektrowni wiatrowej;

3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych 15 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 12 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 38. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **11U-P** do **13U-P**, **16U-P**, **17U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie :

a) teren usług,

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren elektrowni wiatrowej;

3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych 25 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 12 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 39. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **10U-P**, **21U-P**, **15U-P**– teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie :

a) teren usług,

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren elektrowni wiatrowej;

4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych 20 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 12 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 40. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U-PEF-G** – teren usług lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia,

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren elektrowni słonecznej,

c) teren górnictwa i wydobycia;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków i instalacji technologicznych związanych z górnictwem oraz budynków usługowych i budynków elektrowni słonecznej 15 m,

- dla budowli i urządzeń wydobywczych 30 m,

- dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 41. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-P-IO** – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami:

1) przeznaczenie :

a) teren usług,

b) teren produkcji,

c) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren spalarni odpadów,

f) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

g) teren elektrowni wiatrowej;

3) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego

b) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,

c) dopuszczalna rzędna składowiska odpadów wynosi 275 m n. p. m.,

d) rekultywacja składowiska odpadów w kierunku terenów zieleni nieurządzonej;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych 25 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 12 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 42. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1U-WS-ZN** – teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

c) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 43. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1PEF** – teren elektrowni słonecznej:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków 9 m,

- dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 44. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1PEF-IO** – teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami

1) przeznaczenie:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

b) teren spalarni odpadów;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalna rzędna składowiska odpadów wynosi 285 m n. p. m.,

b) rekultywacja składowiska odpadów w kierunku terenów zieleni nieurządzonej;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

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 9 m,

- dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 45. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2PEF-IO** – teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami

1) przeznaczenie:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

b) teren spalarni odpadów;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalna rzędna składowiska odpadów wynosi 300 m n. p. m.,

b) rekultywacja składowiska odpadów w kierunku terenów zieleni nieurządzonej;

4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

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 9 m,

- dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 46. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDG** – teren drogi głównej

1) przeznaczenie: teren drogi głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 47. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDZ** do **6KDZ** – teren drogi zbiorczej:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 48. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDL** do **7KDL** – teren drogi lokalnej:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 49. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDD** do **23KDD** – teren dróg dojazdowych:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 50. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KR** do **9KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 51. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KKK** do **4KKK** – teren komunikacji kolejowej:

1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej i urządzeń kolejowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0,5%,

c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m.

§ 52. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KOG** – teren garażu,

1) przeznaczenie: teren garażu;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,

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: 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 53. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KOP** do **4KOP** – teren parkingu,

1) przeznaczenie: teren parkingu;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 85%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 54. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IE-IC-IOO** – teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów:

1) przeznaczenie:

a) teren elektroenergetyki,

b) teren ciepłownictwa;

c) teren spalarni odpadów;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla budynków i instalacji technologicznych: 40 m,

- dla kominów, w tym chłodni kominowych: 180 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 55. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IKP** – teren pompowni ścieków:

1) przeznaczenie: teren pompowni ścieków;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość budynków: 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie,

h) dopuszcza się urządzenia związane z retencjonowaniem i pompowaniem wód.

§ 56. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1RN** do **23RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni naturalnej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się:

- utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,

- utrzymanie zieleni śródpolnej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

b) zakazuje się:

- urządzania miejsc postojowych dla samochodów,

- zabudowy,

c) dopuszcza się: przejazdy w formie dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków 12 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 18 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 58. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **7RZM** do **15RZM** – teren zabudowy zagrodowej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy zagrodowej 12 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 18 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 59. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **2RZM, 5RZM** i **6RZM** – teren zabudowy zagrodowej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy zagrodowej 12 m,

- dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 18 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 60. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1WS** do **10WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się urządzenia wodne oraz mosty i kładki;

b) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, stanowiącej ich otulinę biologiczną.

§ 61. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1WS-ZN** do **3WS-Z**N, **5WS-ZN**, **6WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się urządzenia wodne oraz mosty i kładki;

b) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, stanowiącej ich otulinę biologiczną.

§ 62. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **4WS-ZN**, **7WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren pompowni wody,

b) teren pompowni ścieków;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna wysokość budynków: 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

h) dopuszcza się:

- urządzenia wodne, w tym zbiorniki retencyjne,

- urządzenia związane z retencjonowaniem i pompowaniem wód,

i) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, stanowiącej otulinę biologiczną cieków wodnych.

§ 63. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1L**, **2L** – teren lasu:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu – zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 64. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1ZN** do **25ZN** – teren zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie dopuszczone: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się:

- lokalizowania placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,

- urządzania miejsc postojowych,

b) dopuszcza się:

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

- zbiorniki retencyjne i urządzenia wodne.

§ 65. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZP** – teren zieleni urządzonej:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) zasady zagospodarowania terenu: nakazuje się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 60%.

§ 66. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej wysokiej;

2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się urządzania miejsc postojowych i dróg, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 67. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZD** – teren ogrodów działkowych

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

   a) dopuszcza się infrastrukturę ogrodową oraz altany działkowe w myśl przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych,

   b) nakazuje się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 80%,

   c) zakazuje się lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych.

§ 68. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1CC** – teren cmentarza czynnego:

1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) zasady zagospodarowania:

   a) obowiązują przepisy odrębne związane z cmentarzami i chowaniem zmarłych,

   b) dopuszcza się budowę spopielarni zwłok;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

   e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

   f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

   g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 69. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1N** – teren niesklasyfikowany:

1) przeznaczenie: tereny niesklasyfikowany;

2) zasady zagospodarowania: teren przeznaczony pod budowę schroniska dla zwierząt, które należy lokalizować zgodnie z przepisami o ochronie zwierząt i wymaganiami weterynaryjnymi dla prowadzenia schronisk dla zwierząt;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

   e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

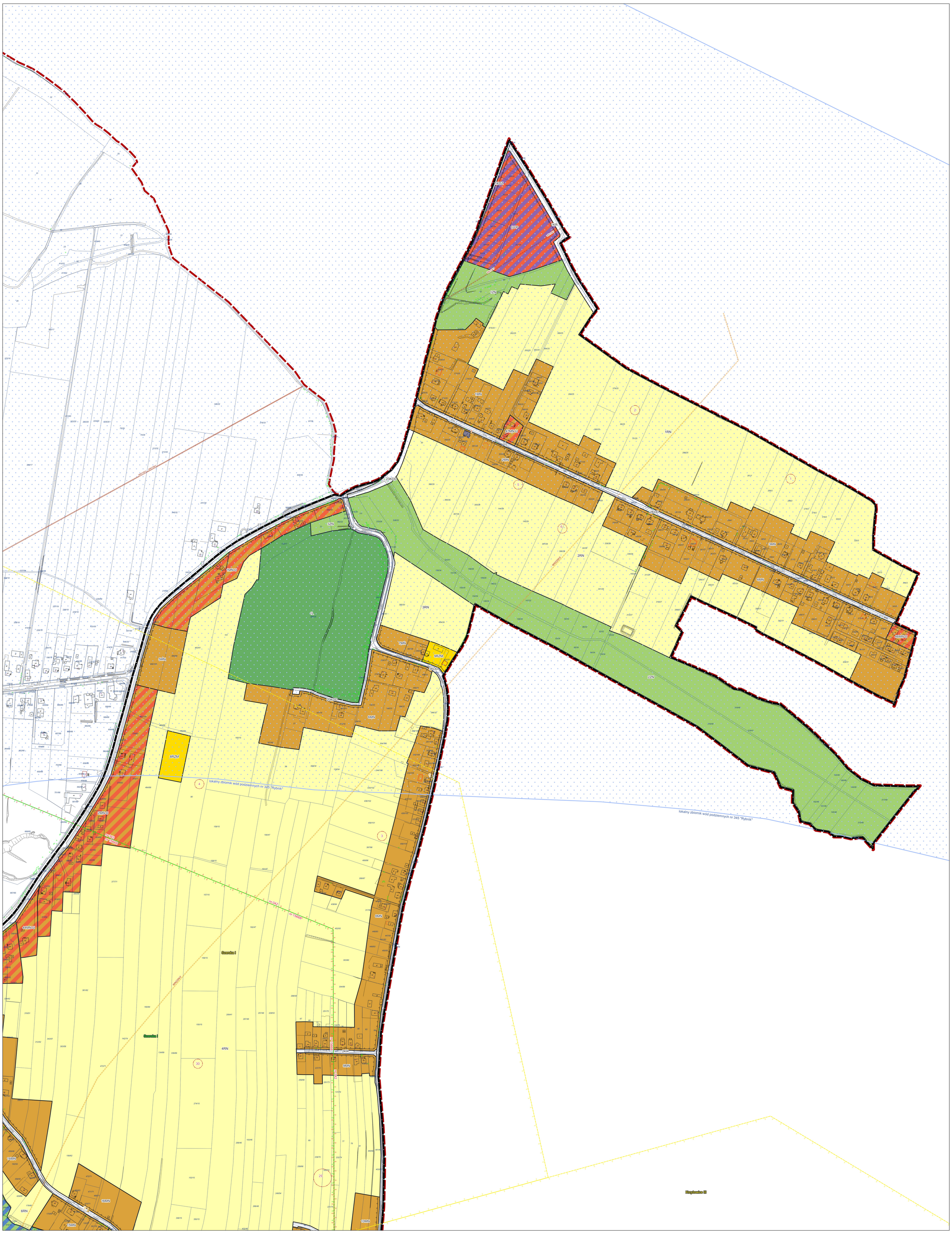
§ 70. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 30 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI SZEROKA O SYMBOLU ROBOCZYM Sz3 - CZĘŚĆ 2



USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zasięg 50 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu cmentarza
- zasięg 500 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu schroniska dla zwierząt
- zasięg 500 m od terenu schroniska dla zwierząt
- obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- strefa ochrony obszarowego stanowiska archeologicznego oraz punktowych stanowisk archeologicznych

przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- UE - teren usług edukacji
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- U-PEF-G - teren usług lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia
- U-P-IO - teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami
- U-WS-ZN - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- PEF - teren elektrowni słonecznej
- PEF-IO - teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG - teren garażu
- KOP - teren parkingu
- IE-IC-IOO - teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- IKP - teren pompowni ścieków
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- N - teren niesklasyfikowany

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- tereny górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- obszary górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- udokumentowane złoża kopalin:
  węgla kamiennego „Pniówek" (nr 312),
  węgla kamiennego „Zofiówka" (nr 341),
  węgla kamiennego „Borynia" (nr 342),
  węgla kamiennego „Zory-Warszowice" (nr 15668),
- obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego
- lokalny zbiornik wód podziemnych nr 345 Rybnik
- ujęcie wód podziemnych
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój
- rurociągi przemysłowe i wód dołowych
- magistralna sieć wodociągowa 600 mm
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV

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

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Licencji nr G.6642.1.1278.2022_2467_CL1 wydanej przez Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój 27.10.2022 r.

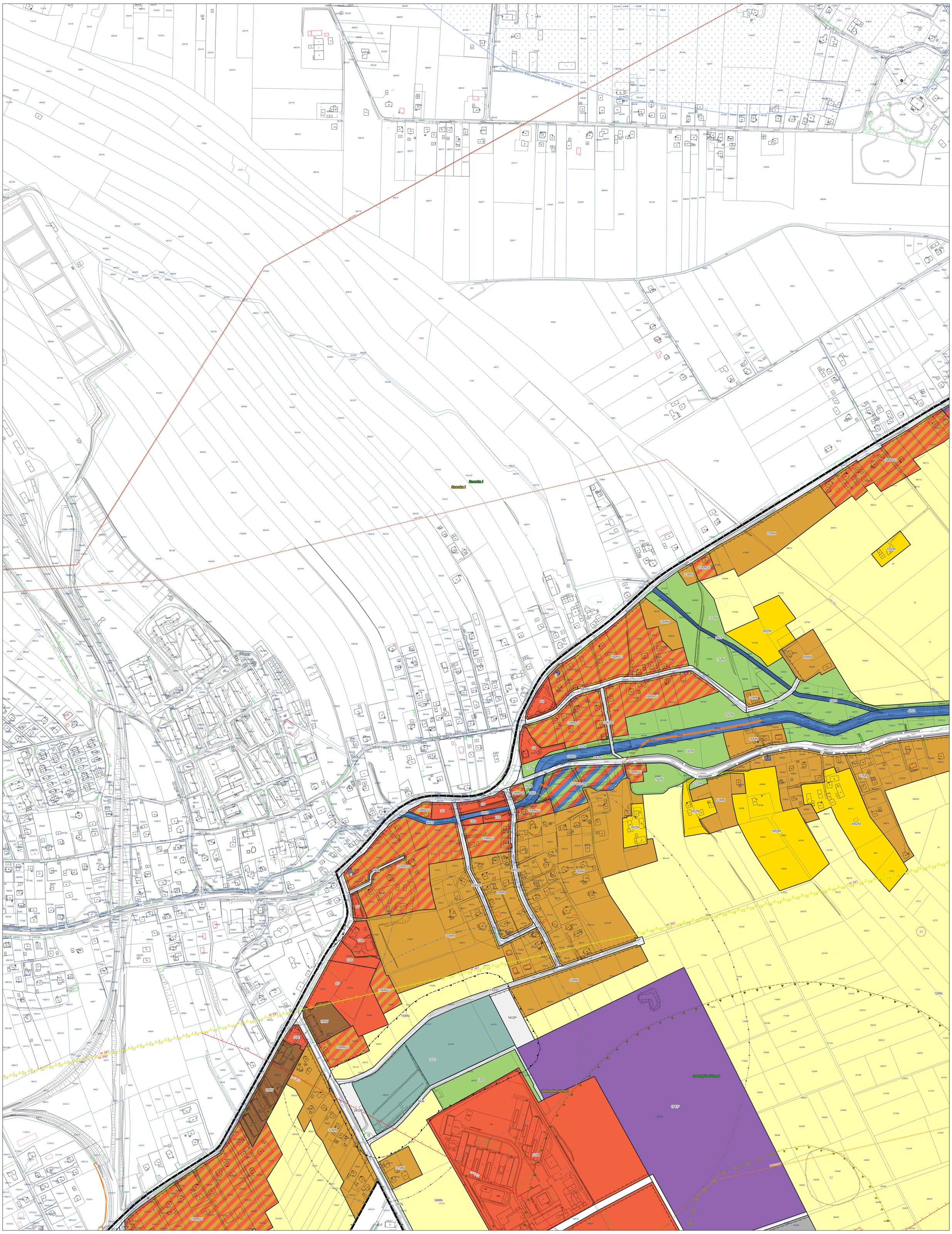
N

0 50 100 150 200 250 m

skala 1: 2000

Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 30 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI SZEROKA O SYMBOLU ROBOCZYM Sz3 - CZĘŚĆ 2



USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zasięg 50 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu cmentarza
- zasięg 500 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu schroniska dla zwierząt
- zasięg 500 m od terenu schroniska dla zwierząt
- obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- strefa ochrony obszarowego stanowiska archeologicznego oraz punktowych stanowisk archeologicznych

przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- UE - teren usług edukacji
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- U-PEF-G - teren usług lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia
- U-P-IO - teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami
- U-WS-ZN - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- PEF - teren elektrowni słonecznej
- PEF-IO - teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG - teren garażu
- KOP - teren parkingu
- IE-IC-IOO - teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- IKP - teren pompowni ścieków
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- N - teren niesklasyfikowany

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- tereny górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- obszary górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- udokumentowane złoża kopalin:
  węgla kamiennego „Pniówek" (nr 312),
  węgla kamiennego „Zofiówka" (nr 341),
  węgla kamiennego „Borynia" (nr 342),
  węgla kamiennego „Zory-Warszowice" (nr 15668),
- obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego
- lokalny zbiornik wód podziemnych nr 345 Rybnik
- ujęcie wód podziemnych
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój
- rurociągi przemysłowe i wód dołowych
- magistralna sieć wodociągowa 600 mm
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV

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

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Licencji nr G.6642.1.1278.2022_2467_CL1 wydanej przez Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój 27.10.2022 r.

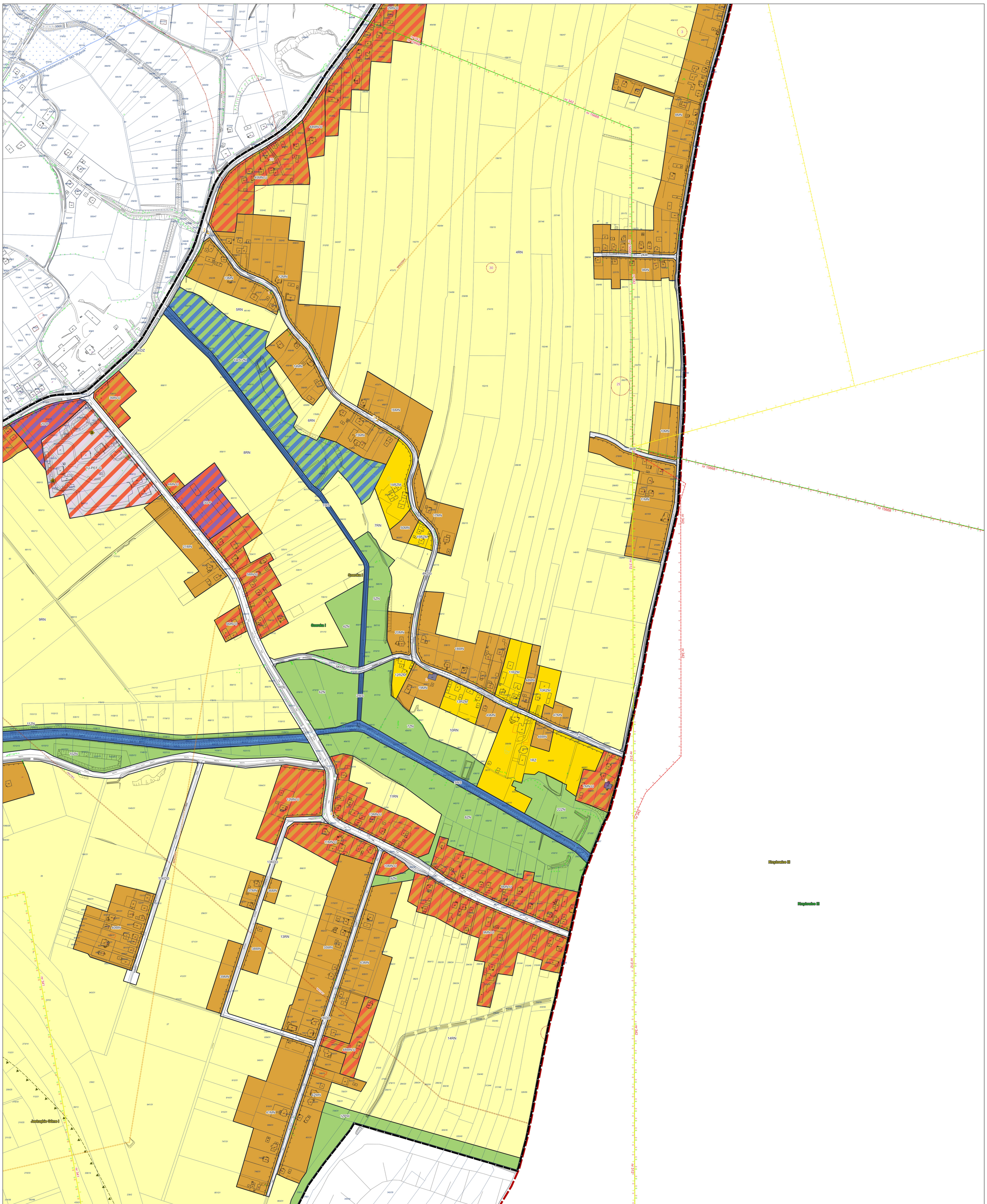
N

0 50 100 150 200 250 m

skala 1: 2000

Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 30 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI SZEROKA O SYMBOLU ROBOCZYM Sz3 - CZĘŚĆ 2



USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zasięg 50 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu cmentarza
- zasięg 500 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu schroniska dla zwierząt
- zasięg 500 m od terenu schroniska dla zwierząt
- obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- strefa ochrony obszarowego stanowiska archeologicznego oraz punktowych stanowisk archeologicznych

przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- UE - teren usług edukacji
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- U-PEF-G - teren usług lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia
- U-P-IO - teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami
- U-WS-ZN - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- PEF - teren elektrowni słonecznej
- PEF-IO - teren elektrowni słonecznej lub gospodarowania odpadami
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG - teren garażu
- KOP - teren parkingu
- IE-IC-IOO - teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- IKP - teren pompowni ścieków
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- N - teren niesklasyfikowany

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- tereny górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- obszary górnicze:
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Jastrzębie Górne I"
  na złożu „Zofiówka",
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Szeroka I" na złożu „Boryn
  metanu pokładów węgla, węgiel kamienny „Krzyżowice III"
  na złożu „Pniówek"
- udokumentowane złoża kopalin:
  węgla kamiennego „Pniówek" (nr 312),
  węgla kamiennego „Zofiówka" (nr 341),
  węgla kamiennego „Borynia" (nr 342),
  węgla kamiennego „Zory-Warszowice" (nr 15668),
- obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego
- lokalny zbiornik wód podziemnych nr 345 Rybnik
- ujęcie wód podziemnych
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój
- rurociągi przemysłowe i wód dołowych
- magistralna sieć wodociągowa 600 mm
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV

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

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Licencji nr G.6642.1.1278.2022_2467_CL1 wydanej przez Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój 27.10.2022 r.

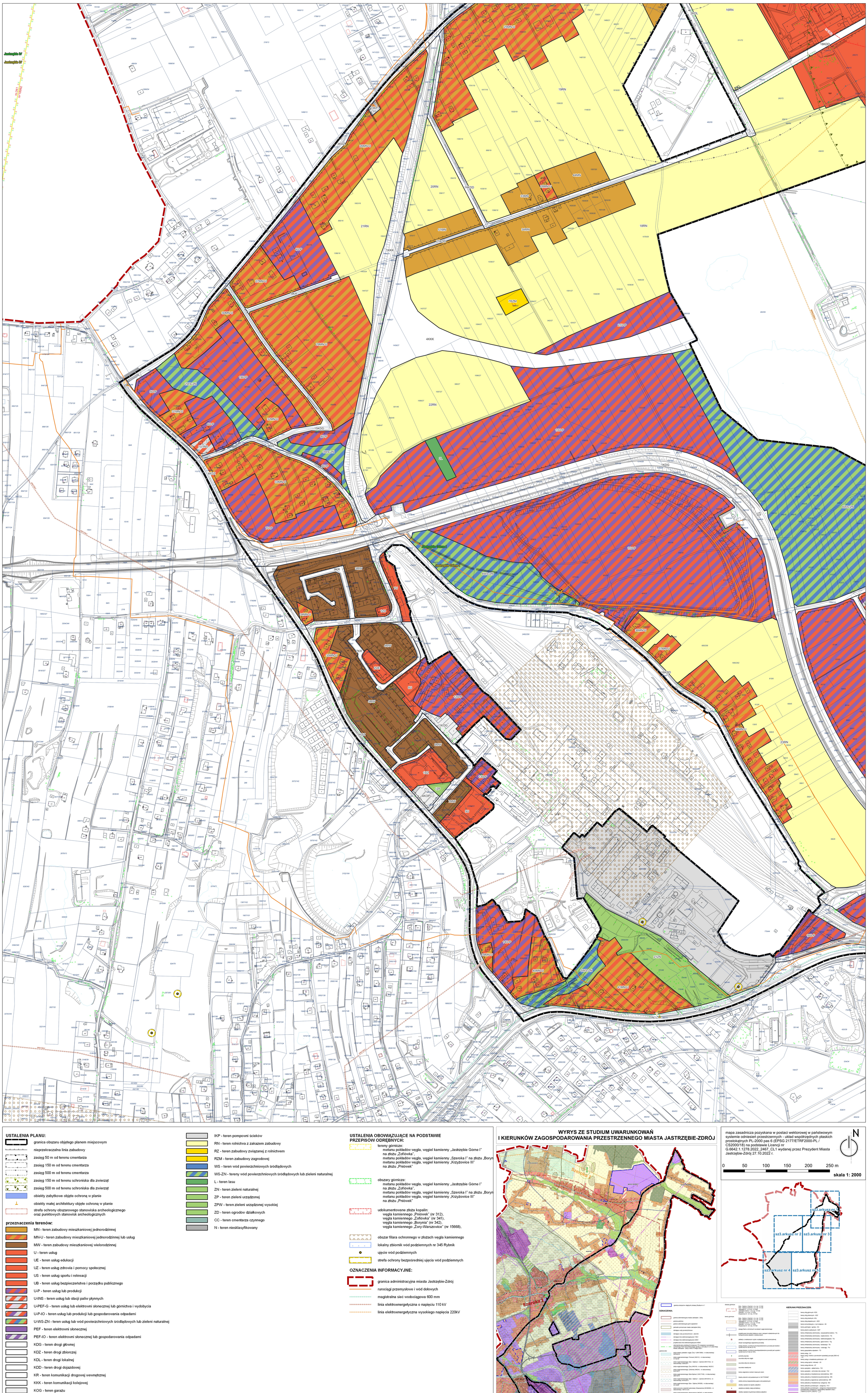
N

0 50 100 150 200 250 m

skala 1: 2000

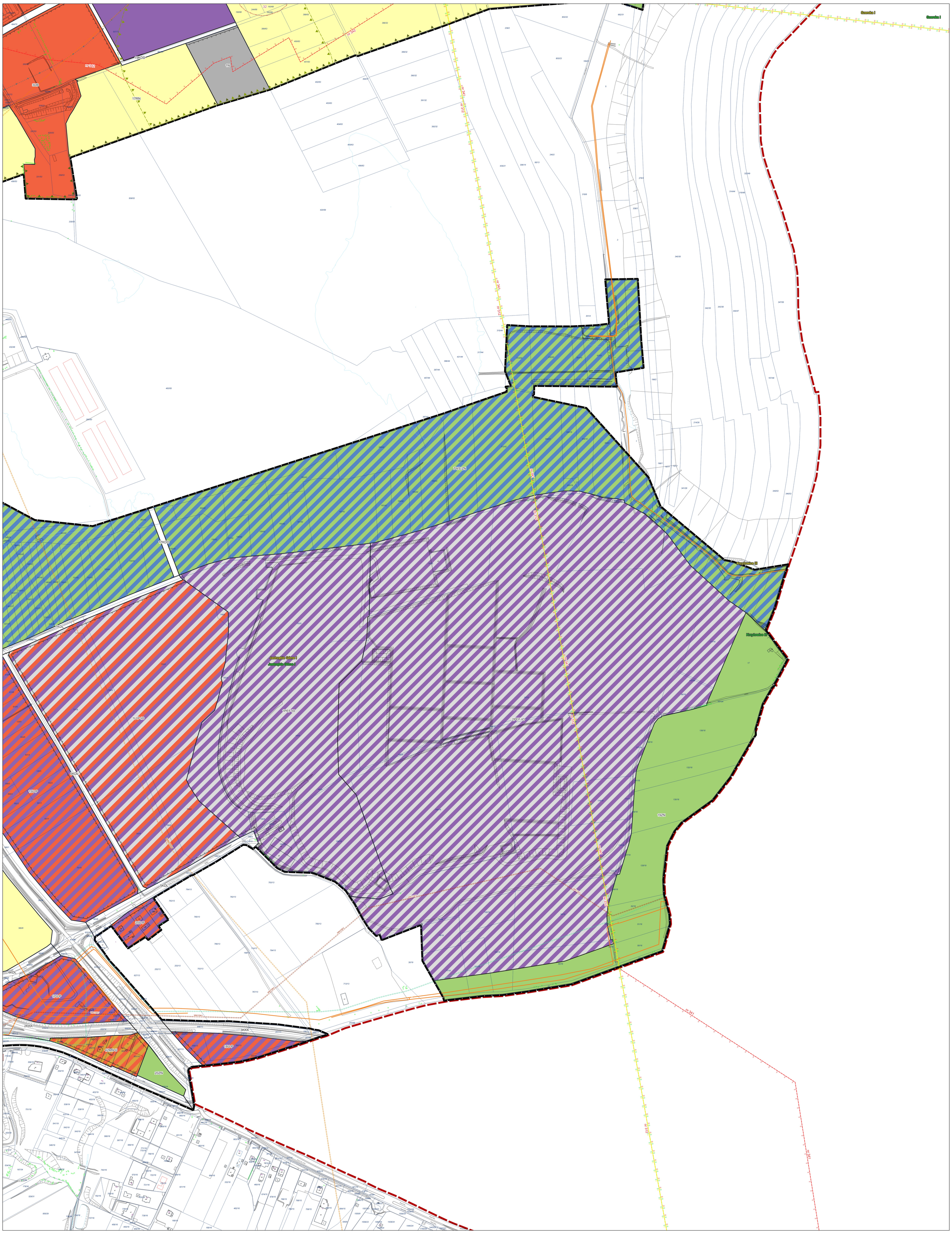
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 30 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI SZEROKA O SYMBOLU ROBOCZYM Sz3 - CZĘŚĆ 2


Jastrzębie IV
Jastrzębie IV
PL341 nr 15662
Szeroka I
Szeroka I
Jastrzębie Górne I
Jastrzębie Górne I
Jastrzębie Górne

Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 30 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI SZEROKA O SYMBOLU ROBOCZYM Sz3 - CZĘŚĆ 2


Szeroka I
Szeroka I
nr 342
19KDD
1N
nr 342
8UB
17RN
nr 341
nr 312
nr 341
nr 312
nr 341
nr 312

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, rozstrzyga się, co następuje:

1) nie uwzględnia się uwag złożonych w dniach od 2 kwietnia do 9 maja 2025 r.:
   a) nr 1 osoby fizycznej dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na całą działkę nr 637/71, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój,
   b) nr 6 osoby fizycznej dotyczącej budowy nowej kwatery składowiska odpadów na działce nr 17, z uzasadnieniem: sąsiadująca gmina Pawłowice sprzeciwiła się wnioskowanej inwestycji położonej w jej granicy,
   c) nr 10 osoby fizycznej dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na całe działki nr 638/49, 612/52, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
2) nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniach od 2 kwietnia do 9 maja 2025 r.: nr 9 osoby fizycznej dotyczącej zmiany przeznaczenia na zabudowę związaną z rolnictwem i hodowlą zwierząt na całości działek 171/51, 613/52, 353/52, z uzasadnieniem: wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium; uwzględniono w zakresie wyznaczenia zabudowy zagrodowej na części wnioskowanych działek;
3) nie uwzględnia się uwag złożonych w dniach od 21 lipca do 27 sierpnia 2025 r.:
   a) nr 1 osoby prawnej dotyczącej zmiany ustaleń dla planowanego składowiska odpadów na działkach 755/8, 756/8, 758/8, 757/8, 759/8, 760/8, z uzasadnieniem: wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój,
   b) nr 2 osoby fizycznej dotyczącej ujęcia w planie drogi wewnętrznej na działkach 476/43, 479/51, z uzasadnieniem: wnioskowana droga jest możliwa do realizacji na podstawie ustaleń planu, bez konieczności wyznaczania na rysunku planu,
   c) nr 3.1 osoby fizycznej dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na działce nr 482/51, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój,
   d) nr 3.2 osoby fizycznej dotyczącej ujęcia w planie drogi wewnętrznej na działkach 476/43, 479/51, z uzasadnieniem: wnioskowana droga jest możliwa do realizacji na podstawie ustaleń planu, bez konieczności wyznaczania na rysunku planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 30 października 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz3 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położny jest w północno-wschodniej części miasta Jastrzębie-Zdrój. Omawiany obszar obejmuje teren sąsiadujący z miastem Żory i z gminą Pawłowice, oraz jest ograniczony ulicami Powstańców Śląskich, Gagarina, Rybnicką oraz Pszczyńską i zajmuje powierzchnię ok. 974,92 ha.
Dla terenów objętych projektem planu obowiązują plany miejscowe: Uchwała Nr VII/69/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz73 w Jastrzębiu Zdroju oraz Uchwała nr XXX/636/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wojewódzkiej nr 933 - "Droga Główna Południowa" - na odcinku od ul. Pszczyńskiej do ul. Rybnickiej.
Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 na terenie planu oraz w jego sąsiedztwie;
   b) obszar planu jest w przeważającej części zabudowany budynkami jednorodzinnymi, w tym zagrodowymi, usługowymi i nielicznymi produkcyjnymi, które w większości nie posiadają walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony, za wyjątkiem obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony zapisami planu, które zostały objęte ochroną konserwatorską;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
   a) w obszarze plan występują powierzchnie gruntów leśnych, których przeznaczenie zostało w planie utrzymane,

b) w obszarze planu występują grunty rolnicze, dla których utrzymano przeznaczenie zgodnie z obowiązującym studium,

c) zasady ochrony środowiska:

- wskazano tereny i funkcje podlegające ochronie przed hałasem, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, MW, UE, UZ, UB, RZM i ZD,
- zakazano wprowadzania nowych przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
- zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu z wyłączeniem U-P-IO, PEF-IO oraz IE-IC-IOO oraz istniejącego skupu złomu w terenie 10U, dla których zasady określono w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów,

d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego: ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przywodnej w terenach oznaczonych symbolami RN, L, ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody,

e) 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;

f) 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,

b) wskazano stanowiska archeologiczne 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) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, zakazuje się wprowadzania nowych przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;

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

d) 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;

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 wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

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

g) rozstrzygnął złożone uwagi,

h) w wyniku uwzględnienia uwag ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

i) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

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

k) rozstrzygnął złożone uwagi,

l) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

m) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta Jastrzębie-Zdrój;

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 wyłożony do publicznego wglądu, 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 i projektowanych dróg publicznych, w których dopuszcza się organizację transportu publicznego i przystanków komunikacji publicznej w

myśl przepisów o drogach publicznych, a także poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w planie oraz dopuszczone ustaleniami tekstowymi,

b) w obszarze planu wyznaczono nowe tereny zabudowy:
   - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług, zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym związanych z gospodarką odpadami, tereny elektrowni słonecznych oraz teren przeznaczony pod budowę schroniska dla zwierząt jako teren niesklasyfikowany zgodnie z ustaleniami studium,
   - dla istniejących terenów gospodarki odpadami dopuszczono możliwość realizacji elektrowni słonecznych,

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.

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Jastrzębie-Zdrój wynikających z uchwalenia i realizacji planu. W prognozie wskazano, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy, przy czym będzie generował wydatki, gdyż zakłada zaangażowanie gminy w realizację uzbrojenia terenu. Wpływy wyniknąć mogą z opłaty planistycznej, która ustalona została na poziomie 30%, a także z możliwych opłat adiacenckich. Zgodnie z prognozą finansową, saldo wpływów i wydatków, które mogą być efektem uchwalenia planu miejscowego jest dodatnie.