Projekt

z dnia 24 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz10 w Jastrzębiu-Zdroju

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.35.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz10 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 Bzie o symbolu roboczym Bz10 w Jastrzębiu-Zdroju, o powierzchni ok. 838,04 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierająca 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody.

§ 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) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;

4) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;

5) zasięg 150 m od terenu cmentarza;

6) zasięg 500 m od terenu cmentarza;

7) przeznaczenia terenów:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

c) U – teren usług,

d) US – teren usług sportu i rekreacji,

e) U-P – teren usług lub produkcji,

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

g) PEF – teren elektrowni słonecznej,

h) KDG – teren drogi głównej,

i) KDZ – teren drogi zbiorczej,

j) KDL – teren drogi lokalnej,

k) KDD – teren drogi dojazdowej,

l) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

m) KKK – teren komunikacji kolejowej,

n) KOP – teren parkingu,

o) IK – teren kanalizacji,

p) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

r) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

s) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,

t) RA – teren akwakultury i obsługi rybactwa,

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

v) L – teren lasu,

w) ZN – teren zieleni naturalnej,

x) ZD – teren ogrodów działkowych.

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

1) tereny górnicze:

a) „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,

b) „Bzie-Dębina 1 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 1 – Zachód”,

c) „Jastrzębie Górne I” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Zofiówka”,

d) „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Pniówek”;

2) obszary górnicze:

a) „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,

b) „Bzie-Dębina 1 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 1 – Zachód”,

c) „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Pniówek”;

3) udokumentowane złoża kopalin:

a) węgla kamiennego „Bzie-Dębina 1 - Zachód” (nr 10514),

b) węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2” (nr 17160),

c) węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód” (nr 11743),

d) węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312);

4) osuwiska aktywne;

5) osuwiska nieaktywne;

6) osuwiska aktywne okresowo;

7) ujęcie wód podziemnych;

8) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

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

1) granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój;

2) rurociągi przemysłowe i wód dołowych;

3) linia elektroenergetyczna o napięciu 110 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 i urządzeń elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz stacji bazowych telefonii komórkowej do 70 m,

-- wysokości obiektów związanych z produkcją rolniczą, obiektów i instalacji technologicznych oraz elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń dla obiektów zabytkowych,

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, RZ,

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

- dojazdy, 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, US, RZM, RZ 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 zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,

d) likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, takich jak rowy i otwarte kanały, 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, WS-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: KDG, 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 „Bzie-Dębina 1 - Zachód” (nr 10514),
- węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2” (nr 17160),
- węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód” (nr 11743),
- węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312),

b) obszarów górniczych:

- „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,
- „Bzie-Dębina 1 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 1 – Zachód”,
- „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Pniówek”,

c) terenów górniczych:

- „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,
- „Bzie-Dębina 1 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 1 – Zachód”,
- „Jastrzębie Górne I” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Zofiówka”,
- „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgli, węgla kamiennego „Pniówek”;

2) przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej w zasięgu terenów górniczych „Bzie-Dębina 2 - Zachód”, „Bzie-Dębina 1 – Zachód”, „Jastrzębie Górne I” i „Krzyżowice III” należy uwzględnić informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;

3) w obszarze objętym planem występują obszary osuwania się mas ziemnych, wskazane na podstawie map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zawartych w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO:http://geologia.pgi.gov.pl/ opublikowane przez Państwowy Instytut Geologiczny - stan na dzień 29.03.2022 r.), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska:

a) osuwisko aktywne,

b) osuwisko nieaktywne,

c) osuwisko aktywne okresowo;

4) w zasięgu obszarów osuwania się mas ziemnych wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych, dla których obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górniczym i prawem budowlanym;

5) w obszarze objętym planem zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych: studnia „Zamecka” WAG 2169 wraz ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują zasady ochrony zawarte w dokumentacji hydrogeologicznej: „Dokumentacja hydrogeologiczna określająca zasoby eksploatacyjne studni »Zamecka« ujmującej poziom wodonośny utworów czwartorzędu dla Firmy Handlowo-Produkcyjnej »Ela« w Jastrzębiu Zdroju Bzie Zameckie”, opracowanej w grudniu 2009 r., przyjętej zawiadomieniem Prezydenta Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 2 lutego 2004 r.

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

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

2) 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;

3) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RN, L, ZN i WS-ZN.

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

1) wyznacza się obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie: budynek dawnej szkoły ewangelickiej, obecnie przedszkole, ul. Niepodległości 61, Bzie Górne, 1910-1915 r.;

2) wyznacza się obiekt małej architektury objęty ochroną w planie: krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Stawowa 2, Bzie Górne, początek XX w.

2. Dla obiektu zabytkowego wymienionego 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 i kształtu dachów,

c) stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z historycznymi materiałami wykończeniowymi na elewacjach i dachach budynków,

d) utrzymanie i odtworzenie pierwotnego układu stolarki okiennej;

2) zakazuje się:

a) stosowania blachodachówki, blachy trapezowej, blachy falistej na dachach budynków,

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 nie przekraczającej 1 m ponad kalenicę lub połać dachu.

3. Dla obiektu zabytkowego wymienionego w ust. 1 pkt 2 ustala się zasady:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie, konserwację, restaurację i rewaloryzację,

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 przed przeniesieniem obiektu poprzedzona zabiegami konserwatorskimi.

§ 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 KDG, KDZ, KDL, KDD i 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, w tym przesyłowej, 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:

6) sposób zagospodarowania terenów pod ww. liniami powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

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.

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, 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, 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 ulice Pszczyńską (DW 933) i Niepodległości;

2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z częścią graficzną ustaleń;

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

a) 6,0 m w terenach o symbolu U-P, PEF,

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 50 m^2 powierzchni użytkowej dla usług wielkopowierzchniowych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla niewymienionych powyżej usług,
- 5 miejsc postojowych na ogród działkowy,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, 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 i MN-U 700 m^2 i 20 m,

- dla zabudowy w terenach U, US, U-INS 1000 m^2 i 20 m,

- dla zabudowy w terenach U-P, PEF 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 **1MN** do **48MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;

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,

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.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **49MN** do **83MN** – 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,

c) zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;

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 **1MN-U** do **3MN-U**, **5MN-U** do **13MN-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 myjni samochodowych,

b) zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,

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;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m^2.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **4MN-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 myjni samochodowych,

b) zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,

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;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m^2.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **14MN-U** do **22MN-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 myjni samochodowych,

- lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,

- realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk,

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: 45%,

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:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m^2.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U** – teren usług:

1) przeznaczenie: tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren składów i magazynów;

b) teren stacji paliw płynnych;

3) 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 zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U** – 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: 45%,

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.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **3U** – 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: 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 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.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **4U** – teren usług:

1) przeznaczenie: teren usług,

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu,

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: 20%,

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.

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

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług gastronomii,

b) teren usług handlu detalicznego,

c) teren usług kultury i rozrywki;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

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.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

a) teren usług;

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

d) teren elektrowni wiatrowej;

3) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw płynnych;

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: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 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.

§ 27. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **2U-P** do **6U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

a) teren usług;

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

d) teren elektrowni wiatrowej;

3) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw płynnych;

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: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 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.

§ 28. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **7U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

a) teren usług;

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego

d) 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: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 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.

§ 29. 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 uzupełniające: teren produkcji,

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług kultu religijnego,

d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

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: 60%;

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: 12 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 25 stopni.

§ 30. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **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: 70%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

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, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 31. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDG** do **2KDG** – teren drogi głównej

1) przeznaczenie: teren drogi głównej;

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

§ 32. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDZ** – teren drogi zbiorczej:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

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

§ 33. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDL** – teren drogi lokalnej:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

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

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDD** do **15KDD** – teren dróg dojazdowych:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

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

§ 35. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KR** do **12KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 36. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KKK** – teren komunikacji kolejowej:

1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;

2) zasady zagospodarowania terenu: 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: 10%,

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

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 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.

§ 37. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KOP** – teren parkingu,

1) przeznaczenie: teren parkingu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 5%,

b) zakazuje się zabudowy.

§ 38. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1IK** do **4IK** – teren kanalizacji:

1) przeznaczenie: teren kanalizacji;

2) 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: 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 39. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1RN** do **39RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

1) przeznaczenie: teren 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.

§ 40. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1RZM** do **3RZM**, **5RZM** do **8RZM** – 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: 30%,

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.

§ 41. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **4RZM** – teren zabudowy zagrodowej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

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.

§ 42. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **9RZM**, **10RZM**, **12RZM** – 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.

§ 43. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **11RZM**– teren zabudowy zagrodowej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług kultu religijnego,

d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

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

5) 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.

§ 44. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1RZ** do **9RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem:

1) przeznaczenie: tereny 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: 30%,

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.

§ 45. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **10RZ** do **12RZ**, **15RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren wielkotowarowej produkcji rolnej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

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 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.

§ 46. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **13RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem:

1) przeznaczenie: tereny 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.

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

1) przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

3) zasady zagospodarowania terenu: 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: 40%,

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.

§ 48. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1RA** – teren akwakultury i obsługi rybactwa:

1) przeznaczenie: teren akwakultury i obsługi rybactwa;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

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, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 49. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1WS-ZN** do **30WS-ZN** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się:

- utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
- utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, stanowiącej ich otulinę biologiczną,

b) zakazuje się:

- zabudowy,
- urządzania miejsc postojowych,

c) dopuszcza się:

- dojazdy do gruntów rolnych,
- urządzenia wodne, mosty i kładki.

§ 50. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1L do 25L** – teren lasu:

1) przeznaczenie: teren lasu;
2) zasady zagospodarowania terenu – zakazuje się:
   a) zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) urządzania miejsc postojowych.

§ 51. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1ZN** do **51ZN** – teren zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
   b) teren łąk i pastwisk;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
   b) zakazuje się:
      - lokalizowania placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
      - urządzania miejsc postojowych,
      - zabudowy,
   c) dopuszcza się:
      - budowle hydrologiczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.
      - drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

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

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się infrastrukturę ogrodową oraz altany działkowe w myśl przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych,
   b) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych dla samochodów w ilości ustalonej w §12,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
   e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
   g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków altan działkowych i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych 4 m przy dachach płaskich, 5 m przy pozostałych,

- budynków infrastruktury ogrodowej 12 m,

h) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

i) kształt dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

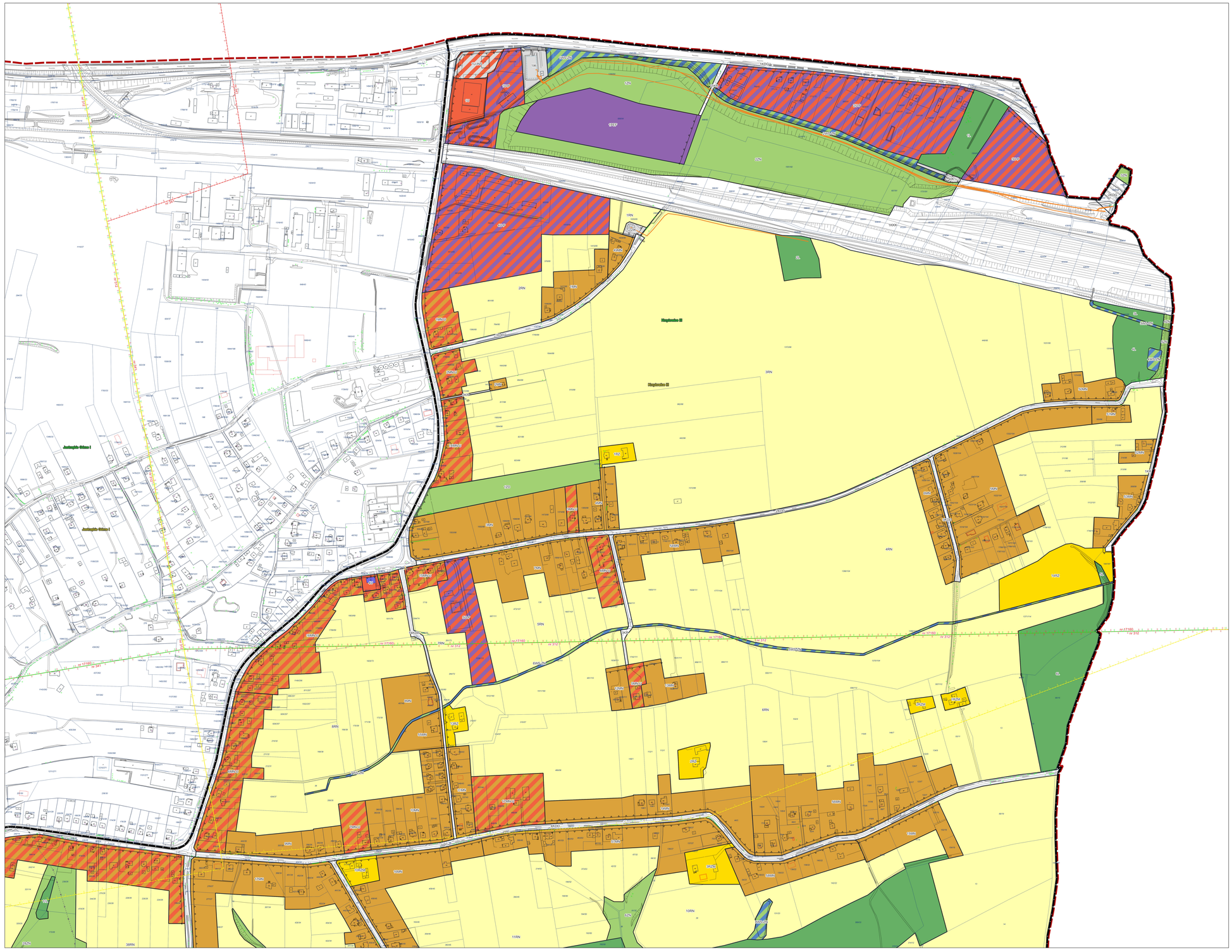
§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

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

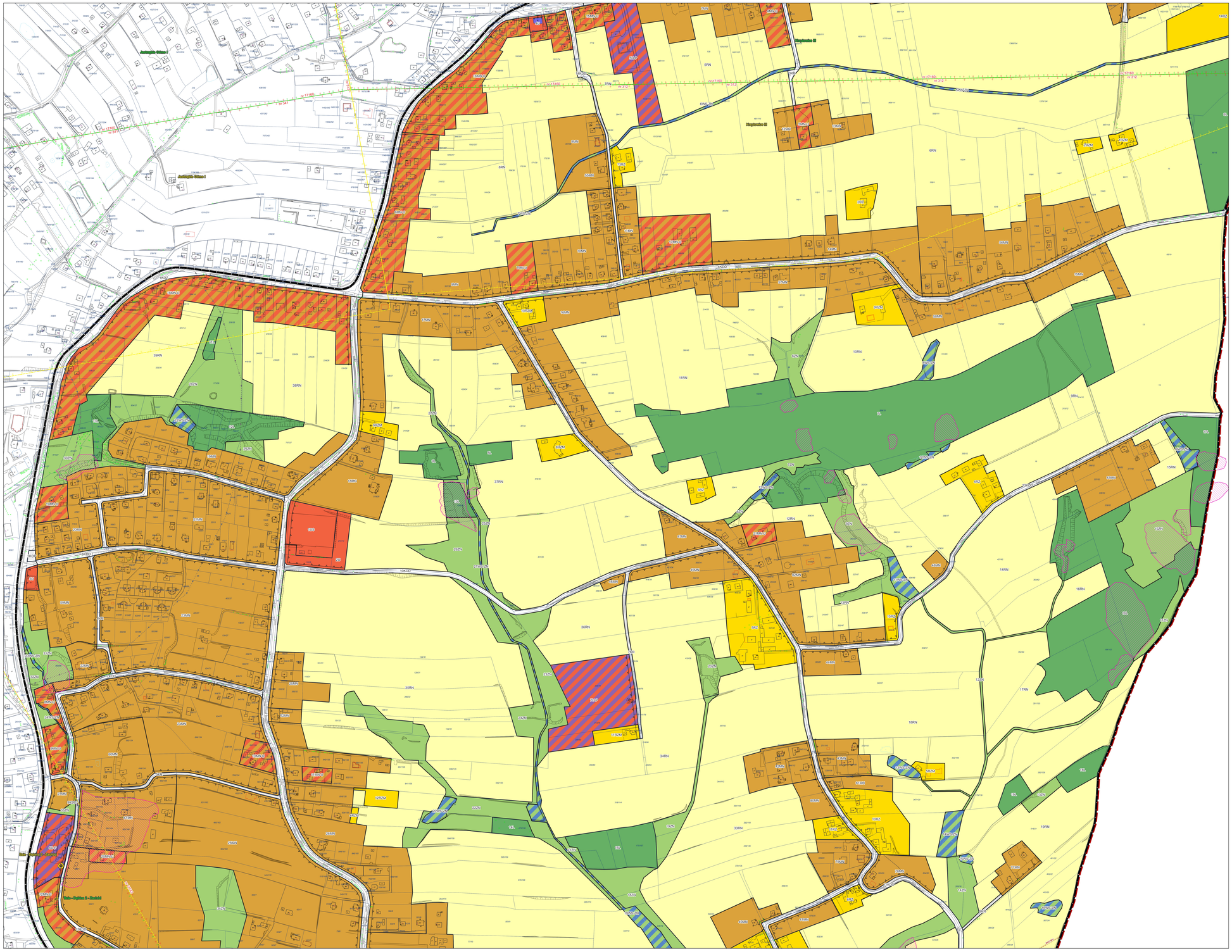
Załącznik nr 1 arkusz 1 do uchwały nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BZIE O SYMBOLU ROBOCZYM BZ10



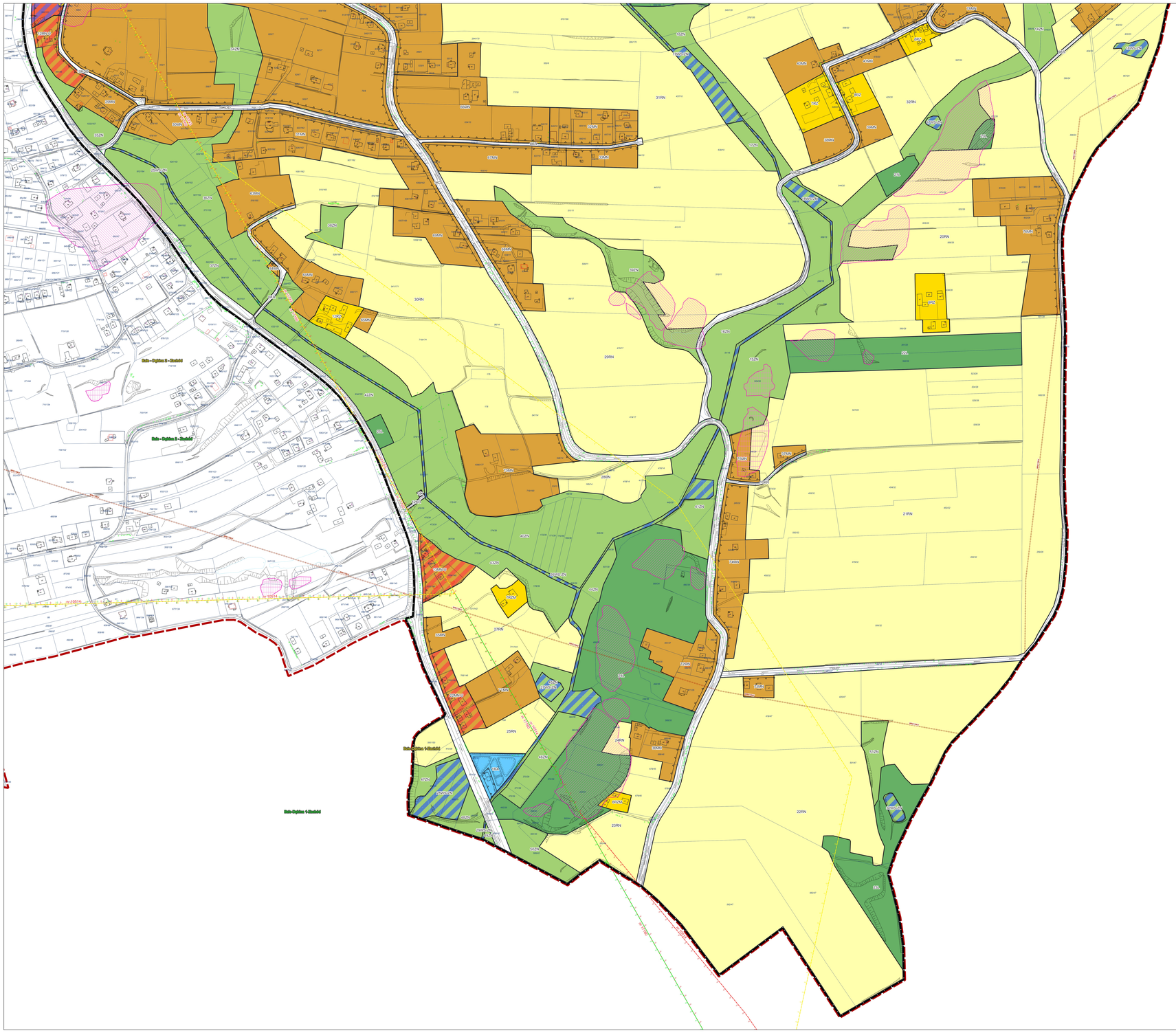
Załącznik nr 1 arkusz 2 do uchwały nr .....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BZIE O SYMBOLU ROBOCZYM BZ10


Zachód - Dębina 2
Dębina 2 - Zachód
Dębina 1 - Zachód
Jastrzębie IV
Jastrzębie III
Jastrzębie II
Jastrzębie I
Szkolna
Krzyżowice III
Krzyżowice II
Krzyżowice I
Jastrzębie Górne
Bzie - Dębina 2 - Zachód
Bzie - Dębina 1 - Zachód

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BZIE O SYMBOLU ROBOCZYM BZ10


Bzie - Dębina 2 - Zachód
Bzie - Dębina 2 - Zachód
Bzie - Dębina 1 - Zachód
Bzie - Dębina 1 - Zachód
Bzie - Dębina 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia.....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 projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2025 r. do 1 października 2025 r., rozstrzyga się, co następuje:

1) nie uwzględnia się uwagi nr 1 złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na działce nr 619/7, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój,
2) nie uwzględnia się uwagi nr 4 złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na działce nr 627/7, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój,
3) nie uwzględnia się uwagi nr 5 złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej poszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na działce nr 620/7, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia.....2025 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 ..... 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 fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz10 w Jastrzębiu-Zdroju

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części miasta Jastrzębie – Zdrój. Granica opracowania obejmuje tereny położone pomiędzy ulicą Niepodległości, a granicą miasta z gminą Pawłowice - od północy, zachodu i południa. Wzdłuż północnej granicy opracowania przebiega droga wojewódzka nr 933 - ul. Pszczyńska. Granica opracowania obejmuje tereny o powierzchni około 838,0 ha. W granicach planu dominują tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z którymi sąsiadują otwarte tereny rolne. Tereny przeznaczone na funkcje produkcyjne zgrupowane są wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz występują punktowo przy ulicy Niepodległości. Również tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej rozlokowane są głównie wzdłuż ulicy Niepodległości. Wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę występują również punktowo tereny zabudowy zagrodowej i związanej z rolnictwem.
Dla terenów objętych projektem planu obowiązuje plan miejscowy: Uchwała Nr VII/70/2007 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz76 w Jastrzębiu-Zdroju.
Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym punktowe poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przedstawia się:

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

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 września 2021 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
   a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w na terenie planu oraz w jego sąsiedztwie;
   b) obszar planu jest częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi i usługowymi, z których nieliczne posiadają walory architektoniczne wymagające ochrony – ustanowiono dla nich ochronę zapisami planu;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
   a) w obszarze plan występują grunty leśne, których przeznaczenie w planie zostało 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, US, RZM, RZ 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 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,
- zakazano likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, takich jak rowy i otwarte kanały, z dopuszczeniem ich przykrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

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, WS-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 obiekt zabytkowy i obiekt małej architektury do objęcia ochroną w planie i ustalono dla nich zasady ochrony,

b) w granicach opracowania nie występują stanowiska archeologiczne;

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 przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

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

i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta w Jastrzebiu-Zdroju;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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,

b) w obszarze planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami studium,

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 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 opłat adiacenckich. Zgodnie z prognozą finansową, saldo wpływów i wydatków, które mogą być efektem uchwalenia planu miejscowego jest dodatnie.