

**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 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  
uchwała**

**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. 873,14 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.** Ilekróć 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 wydobywania,

- l) U-WS-ZN – teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- m) PEF - teren elektrowni słonecznej,
- n) KDG – teren drogi głównej,
- o) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- p) KDL – teren drogi lokalnej,
- r) KDD – teren drogi dojazdowej,
- s) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- t) KKK – teren komunikacji kolejowej,
- u) KOG – teren garażu,
- v) KOP – teren parkingu,
- w) IE-IC-IOO – teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów,
- x) IKP – teren pompowni ścieków,
- y) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- z) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- za) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- zb) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- zc) WS-ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- zd) L – teren lasu,
- ze) ZN – teren zieleni naturalnej,
- zf) ZP – teren zieleni urządzonej,
- zg) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej
- zh) ZD – teren ogrodów działkowych,
- zi) CC – teren cmentarza czynnego,
- zj) 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 górnictwem 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<sup>2</sup>,
  - 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 spalania odpadów w terenie 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, Borynia 1911 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. Osieńska 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 Górze;

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 nowożytny (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 nowożytny (poł. XVII-XVIII w.),
- f) nr 6 (AZP 103-44/31), ślad osadniczy, okres nowożytny (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 połacie 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 11E-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, PEF, 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla niewymienionych powyżej usług,
- 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza,
- 3 miejsca postojowe na ogród działkowy,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, górniczej, magazynów i składów,
- 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 1000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>,

b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:

- dla zabudowy w terenach MN, MN-U i MW 700 m<sup>2</sup> i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U 1000 m<sup>2</sup> i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U-P 1500 m<sup>2</sup> i 20 m,
- dla zabudowy w pozostałych terenach 700 m<sup>2</sup> i 20 m,

c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości odpowiednio 1 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>.

**§ 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<sup>2</sup>.

**§ 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 pobytom 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**, **15U-P**, **21U-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 pobytom 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 wydobywania,

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren elektrowni słonecznej,
- c) teren górnictwa i wydobywania;

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 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.

**§ 42. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **IPEF** – 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.

**§ 43. 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.

**§ 44. 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.

**§ 45. 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.

**§ 46. 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.

**§ 47. 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.

**§ 48. 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 nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m.

**§ 49. 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.

**§ 50. 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.

**§ 51. 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: 25 m,
  - dla istniejących 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.

**§ 52.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **HKP** – 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.

**§ 53.** 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.

**§ 54.** 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.

**§ 55.** 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.

**§ 56.** 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.

**§ 57.** 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.

**§ 58.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1WS-ZN** do **3WS-ZN**, **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.

**§ 59.** 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.

**§ 60.** 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.

**§ 61.** 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.

**§ 62.** 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%.

**§ 63.** 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.

**§ 64.** 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.

**§ 65.** 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 spopielnarni 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.

**§ 66.** 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**

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

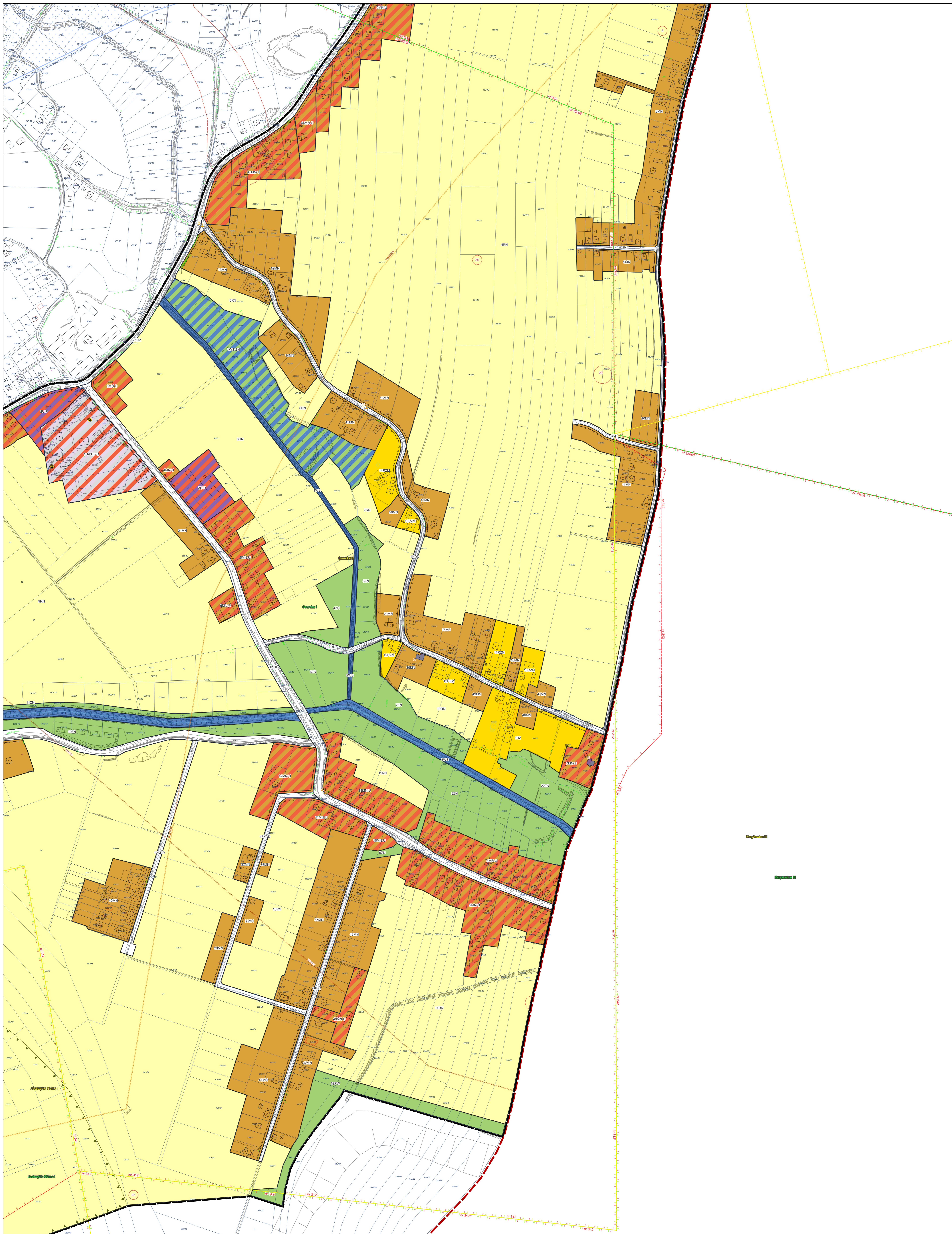
§ 68. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Jastrzębie-Zdrój.

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





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



**USTALENIA PLANU:**

- graniczna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zasięg 50 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 m od terenu schroniska
- 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 obywatelskiego stanowiska archeologicznego
- strefa parkowych stanowisk archeologicznych

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MV - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- UE - teren usług edukacyjnych
- UZ - teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- UP - teren usług lub produkcji
- UINS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- UPFE-G - teren usług lub elektroniki słownej lub górnictwa i wydobywa
- UWIS-ZN - teren usług lub wód powierzchniowych śródprądowych lub zieleni naturalnej
- PEF - teren obiektów szkodliwych
- KDG - teren dróg głównych
- KZD - teren dróg zbiorczych
- KDL - teren dróg lokalnych
- KDD - teren dróg dojazdowych
- KR - teren komunikacji drogowej (wewnętrznej)
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- NOG - teren garaży
- KOP - teren parkingów
- IE-ICHO - teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- KP - teren pomostów szkieletowych

**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**

- tereny graniczne:
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Szaroka I” na złożu „Boryn”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Krzyżowice III” na złożu „Prószek”
- obozary graniczne:
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Jastrzębie Górne I” na złożu „Zofiówka”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Szaroka I” na złożu „Boryn”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Krzyżowice III” na złożu „Prószek”
- udokumentowane złoża kopalin:
  - węgla kamiennego „Prószek” (nr 312)
  - węgla kamiennego „Zofiówka” (nr 341)
  - węgla kamiennego „Boryn” (nr 342)
  - węgla kamiennego „Żory-Warszawicki” (nr 15668)
- obszar filara ochronnego w złóżach węgla kamiennego lokalny zbiornik wód podziemnych nr 345 Rybnik
- ujście wód podziemnych
- strefa ochrony bezpieczeństwa ujęcia wód podziemnych

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

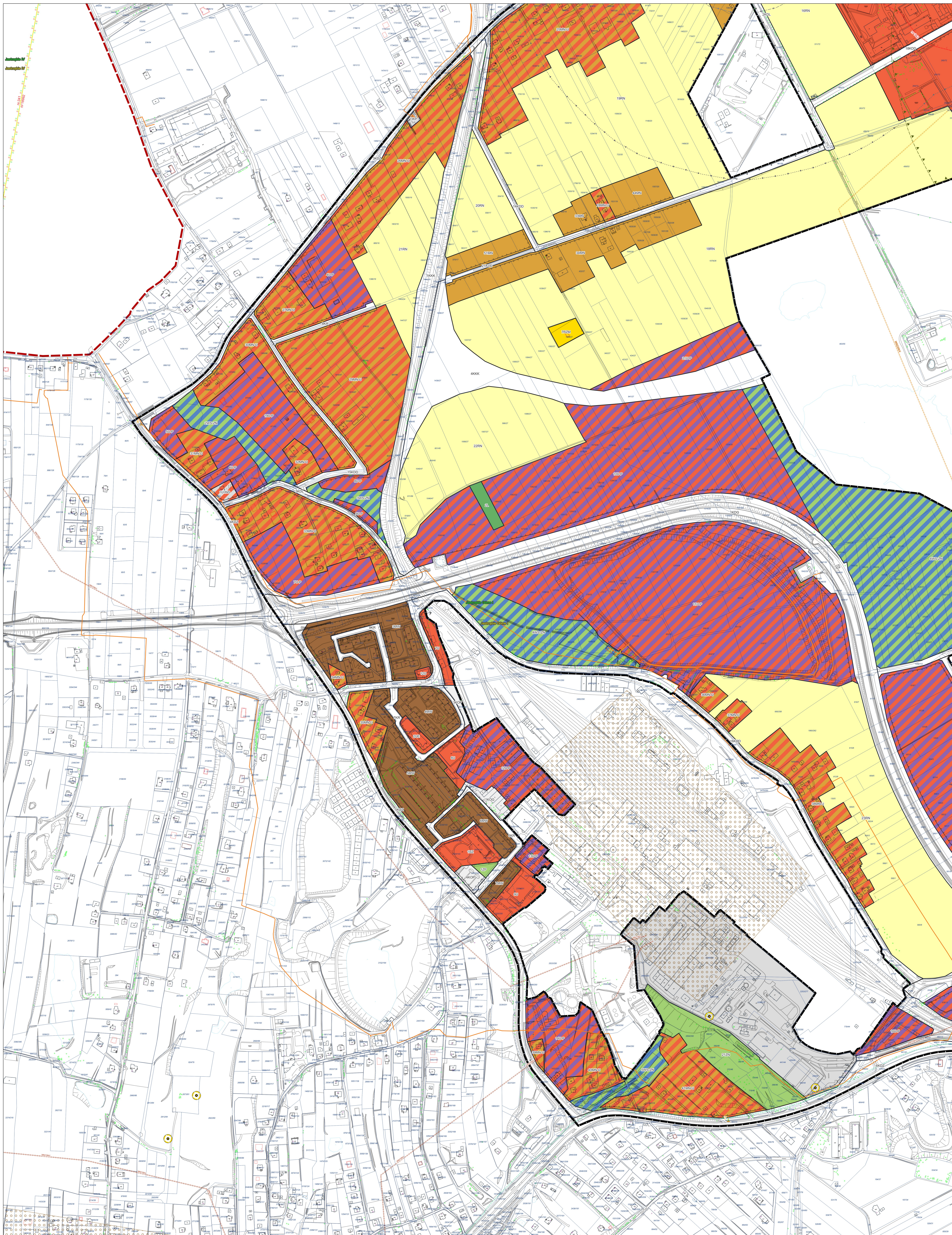
- graniczna administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój
- rozdzielca przesyłowa i wód słabych
- magistralna sieć wodociągowa 600 mm
- linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV

**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/ETRF 2000-PL / CS200015) na podstawie Licencji nr G.6642.1.12.78.2022\_2467, CL.1 wydanej przez Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój 27.10.2022 r.

0 50 100 150 200 250 m  
skala 1:2000

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



**USTALENIA PLANU:**

- graniczna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zasięg 50 m od terenu cmentarza
- zasięg 150 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 obszaruowego stanowiska archeologicznego oraz parkowych stanowisk archeologicznych

**PRZECZĄCZENIA TERENÓW:**

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-UJ - 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
- UP - teren usług lub produkcji
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- UPEFG - teren usług lub elektrowni słonecznych lub geotermalnych i wydobywczych
- U-WS-ZN - teren usług lub wód powierzchniowych średniopiętrowych lub zieleni naturalnej
- PEF - teren obiektów sportowych
- KDS - teren dróg głównych
- KZS - teren dróg lokalnych
- KDL - teren dróg lokalnych
- KDD - teren dróg dojazdowych
- KR - teren komunikacji drogowej (wewnętrznej)
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG - teren garaży
- KOP - teren parkingów
- IEI-CIO - teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- IKP - teren pomostów ściekowych

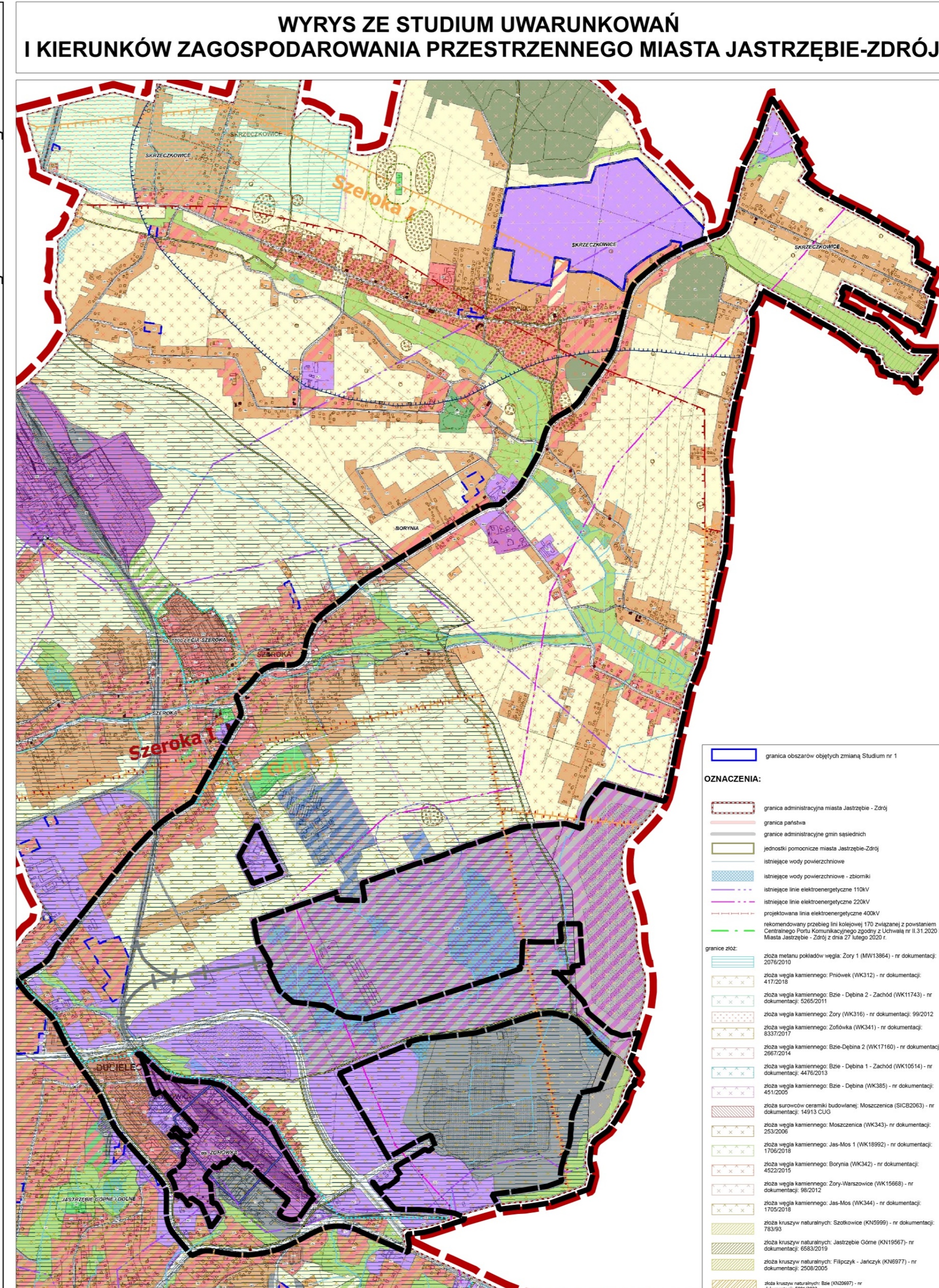
- RH - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem
- WS - teren wód powierzchniowych
- WS-ZN - tereny wód powierzchniowych średniopiętrowych lub zieleni naturalnej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZP-W - teren zieleni urządzonej wysokiej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- N - teren niesklasyfikowany

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**

- tereny graniczne:
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Jastrzębie Górne I” na zlocu „Zifolwka”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Szereka I” na zlocu „Boryn”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Krzyżowice III” na zlocu „Przywółka”
- obszary graniczne:
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Jastrzębie Górne I” na zlocu „Zifolwka”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Szereka I” na zlocu „Boryn”
  - metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Krzyżowice III” na zlocu „Przywółka”
- udokumentowane złoża kopalin:
  - węgla kamiennego „Przywółka” (nr 312)
  - węgla kamiennego „Zifolwka” (nr 341)
  - węgla kamiennego „Boryn” (nr 342)
  - węgla kamiennego „Żory-Warchołwice” (nr 15668)
- obszary filarów ochronnych w złóżach węgla kamiennego:
  - lokalny zbiornik wód podziemnych nr 343 Rybnik
  - ujście wód podziemnych
  - strefa ochrony bezpieczeństwa ujęcia wód podziemnych

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

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



mapa zaszyfrowana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych polskich prostokątnych PL 2000 pas 6 (EPSG 21777/ETRF 2000-PL / CS2000) na podstawie Licencji nr G.6642.1.12.78.2022\_2467\_CL1 wydanej przez Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój 27.10.2022 r.

0 50 100 150 200 250 m  
skala 1:2000

**WYKAZ PRZECZĄCZENI:**

- 1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3. teren usług
- 4. teren usług edukacji
- 5. teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- 6. teren usług sportu i rekreacji
- 7. teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- 8. teren usług lub produkcji
- 9. teren usług lub stacji paliw płynnych
- 10. teren usług lub elektrowni słonecznych lub geotermalnych i wydobywczych
- 11. teren usług lub wód powierzchniowych średniopiętrowych lub zieleni naturalnej
- 12. teren obiektów sportowych
- 13. teren dróg głównych
- 14. teren dróg lokalnych
- 15. teren dróg lokalnych
- 16. teren dróg dojazdowych
- 17. teren komunikacji drogowej (wewnętrznej)
- 18. teren komunikacji kolejowej
- 19. teren garaży
- 20. teren parkingów
- 21. teren elektroenergetyki lub ciepłownictwa lub spalarni odpadów
- 22. teren pomostów ściekowych
- 23. teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- 24. teren zabudowy związanej z rolnictwem
- 25. teren wód powierzchniowych
- 26. tereny wód powierzchniowych średniopiętrowych lub zieleni naturalnej
- 27. teren lasu
- 28. teren zieleni naturalnej
- 29. teren zieleni urządzonej
- 30. teren zieleni urządzonej wysokiej
- 31. teren ogrodów działkowych
- 32. teren cmentarza czynnego
- 33. teren niesklasyfikowany



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 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 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 wyznaczenia na rysunku planu,
  - b) 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,
  - c) 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 wyznaczenia na rysunku planu.

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 przestrzennego fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz3 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony 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. 873,14 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 spalania odpadów w terenie IE-IC-IOO oraz istniejącego skupu złomu w terenie 10U, dla których obowiązują zasady określone 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 przyrodnej 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 wносить 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 wносить 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%. Zgodnie z prognozą finansową, saldo wpływów i wydatków, które mogą być efektem uchwalenia planu miejscowego jest dodatnie.