

**Projekt**

z dnia 21 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki  
Moszczenica o symbolu roboczym M12 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z 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. 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z § 1 uchwały nr II.37.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M12 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 Moszczenica o symbolu roboczym M12 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2, o powierzchni ok. 132,73 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierająca wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 2.** W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie (przeznaczenia), które zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek

budowlanych albo nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia uzupełniającego (klasy przeznaczeń uzupełniających), oznaczającą przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tą linię o 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;
- 7) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) zasięg 150 m od terenu cmentarza;
- 4) zasięg 500 m od terenu cmentarza;
- 5) przeznaczenia terenów:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) U – teren usług,
  - d) U-P – teren usług lub produkcji,
  - e) U-P-KOP – teren usług lub produkcji lub parkingu,
  - f) U-P-I – teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej,
  - g) U-P-IO – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami,
  - h) U-P-IOW – teren usług lub produkcji lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - i) U-P-IOP – teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
  - j) U-KOP – teren usług lub parkingu,
  - k) U-INS – teren usług lub stacji paliw płynnych,
  - l) KDZ – teren drogi głównej,
  - m) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - n) KDL – teren drogi lokalnej,
  - o) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - p) KOG – teren garażu,

- r) IW-IK – teren wodociągów lub kanalizacji,
- s) WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- t) L – teren lasu,
- u) ZN – teren zieleni naturalnej,
- w) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej,
- x) ZD – teren ogrodów działkowych.

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

- 1) udokumentowane złoża kopalin:
  - a) węgla kamiennego „Jas-Mos” (nr 344),
  - b) węgla kamiennego „Moszczenica” (nr 343);
- 2) obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego;
- 3) zasięg bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) osuwisko aktywne okresowo;
- 5) osuwisko nieaktywne.

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

- 1) rurociągi przemysłowe i wód dołowych;
- 2) linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV;
- 3) 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 nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 25 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia:
      - wysokości słupów i urządzeń elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz stacji bazowych telefonii komórkowej do 70 m,
      - wysokości kominów, instalacji technologicznych oraz elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
    - wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m,
  - d) zastosowanie kolorystyki budynków:
    - elewacji w kolorze białym, odcieniach szarości, beżów, ceglastym, odcieni brązu lub żółci,
    - dachów w kolorze szarym, czarnym, odcieni czerwieni lub brązu,

e) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków: 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,
- d) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności:
  - dojazdy, drogi wewnętrzne na zasadach określonych w § 11 pkt 3,
  - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
  - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w § 11 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, ZPW i ZD;
- 2) zakazuje się:
  - a) wprowadzania nowych przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) składowania odpadów, z wyłączeniem unieszkodliwiania odpadów wydobywczych w terenie oznaczonym w planie symbolem 1U-P-IOW,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, z zastrzeżeniem dopuszczenia przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami w terenach U-P-I, U-P-IO, U-P-IOP oraz U-P-IOW na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów,
  - d) 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,
  - e) likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, takich jak rowy i otwarte kanały, z dopuszczeniem ich przykrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

**§ 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 o symbolach: KDG, KDZ, KDL,

- 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) w obszarze objętym planem występują obszary osuwania się mas ziemnych, wskazane na podstawie map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zawartych w bazie Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO:<http://geologia.pgi.gov.pl/> opublikowane przez Państwowy Instytut Geologiczny - stan na dzień 29.03.2022 r.), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska:
- a) osuwisko aktywne okresowo,
- b) osuwisko nieaktywne;
- 2) w zasięgu obszarów osuwania się mas ziemnych wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych, dla których obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym;
- 3) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:
- a) udokumentowanego złoża kopalin:
- węgla kamiennego „Jas-Mos” (nr 344),
  - węgla kamiennego „Moszczenica” (nr 343),
- b) obszaru filara ochronnego w złożach węgla kamiennego dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębia-Zdrój ustanowionego decyzją OUG w Rybniku nr 14/9/73 z dn. 18.08.1973 r., w granicach którego skutki eksploatacji nie mogą przekraczać III kategorii szkód górniczych;
- 4) wskazuje się zasięg bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zlokalizowanego poza obszarem planu), dla której obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem ochrony środowiska, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) w zasięgu 150 m od terenu cmentarza zakazuje się zabudowy oraz lokalizacji studni;
- 2) w zasięgu 500 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem WS-ZN, L, ZN, ZPW.

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

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę na każdym terenie nowej infrastruktury technicznej, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dla nowych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, obowiązuje zasada sytuowania pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, 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 konieczność 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 przebiega trasa istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji:
- a) Moszczenica – Cieszyn Hażłaska/Pogwizdów,  
b) Moszczenica – Odlewnia Skoczów,
- 6) w granicach opracowania planu przebiega trasa istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji:
- a) Czeczot – Moszczenica,  
b) Moszczenica – Wielopole;
- 7) sposób zagospodarowania terenów pod liniami wymienionymi w pkt. 5 i 6, powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę oraz wymianę istniejących linii o napięciu 110 kV i 220 kV.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:

- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania sieci ciepłowniczej,
- b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych wymienionych w ust.1 pkt 5 i 7, 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 7, 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.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice Kasztanową, Armii Krajowej, Władysława Jagiełły, Chlebową, aleję Jana Pawła II;
- 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) 5,0 m w terenach o symbolach MN i MN-U,
  - b) 6,0 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,
    - 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 każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,
    - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 osób 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 otwartych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług wielkopowierzchniowych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla niewymienionych powyżej usług,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,
- 5 miejsc postojowych na ogród działkowy,
- 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 rozpoczęte 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:

- na drogach 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.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** 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 i MN-U 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 1000 m<sup>2</sup> i 20 m,

c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości, odpowiednio 1m<sup>2</sup> i 1 m.

**§ 14.** 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**

**§ 15.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji stacji paliw i myjni samochodowych;
- 5) 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: 0,9,
  - 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,
  - h) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek: 700 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MN-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: zakazuje się lokalizacji stacji paliw i myjni samochodowych;
- 4) 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: 1,0,
  - 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;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się realizacji stref dostawczych oraz składów otwartych i zadaszonych od strony dróg publicznych,

b) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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: 1,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i magazynowych: 20 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 12 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 30 stopni.

**§ 18.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U** – teren usług:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) 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: 2,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 20 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 30 stopni.

**§ 19.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **3U** – teren usług:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren produkcji,

b) teren garażu,

c) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren elektrowni wiatrowej;

4) zasady zagospodarowania: zakazuje się realizacji stref dostawczych oraz składów otwartych i zadaszonych od strony dróg publicznych;

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: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych i produkcyjnych: 15 m,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych 12 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

**§ 20.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U-P**, **3U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 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:
  - a) zakazuje się zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
    - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
    - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 21.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) teren usług edukacji,
  - c) teren usług kultu religijnego,
  - d) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się realizacji stref dostawczych oraz składów otwartych i zadaszonych od strony dróg publicznych,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
    - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
    - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 4U-P – teren usług lub produkcji:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) teren usług edukacji
  - c) teren usług kultu religijnego,
  - d) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania: zakazuje się zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 18 m,
- dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

**§ 23.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **5U-P**, **6U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;

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:

- a) zakazuje się zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną w formie dróg wewnętrznych przez teren 4U-P-IO;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
  - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
  - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

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

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;

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 zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i produkcyjnych 15 m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
    - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **IU-P-KOP** – teren usług lub produkcji lub parkingu:**

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 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 zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 15 m,
- dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

**§ 26.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-P-I** – teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji,
- c) teren infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług gastronomii,
- d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- e) teren usług sportu i rekreacji,
- f) teren usług edukacji,
- g) teren usług kultu religijnego,
- h) teren elektrowni wiatrowej;
- i) teren składowiska odpadów,
- j) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

3) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,
- c) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków i instalacji technologicznych: 25 m,
  - dla kominów, w tym chłodni kominowych: 120 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

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

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji,
- c) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) teren usług edukacji,
- c) teren usług kultu religijnego,
- d) teren elektrowni wiatrowej,
- e) teren składowiska odpadów,
- f) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,
- g) teren spalarni odpadów,
- h) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

4) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,
- c) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych, garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
  - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
  - dla pozostałych budynków 25 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **2U-P-IO** – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 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,
  - f) teren składowiska odpadów,
  - g) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,
  - h) teren spalarni odpadów,
  - i) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 4) zasady zagospodarowania:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
  - b) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznym;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych, garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
    - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
    - dla pozostałych budynków 25 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 29.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **3U-P-IO**, **4U-P-IO** – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 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,
- f) teren składowiska odpadów,
- g) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,
- h) teren spalarni odpadów,
- i) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

4) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,
- c) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną w formie dróg wewnętrznych dla terenu 5U-P przez teren 4U-P-IO;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych, garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
  - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
  - dla pozostałych budynków 25 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 30.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-P-IOW** – teren usług lub produkcji lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług turystyki,

- c) teren usług gastronomii,
  - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) teren usług sportu i rekreacji,
  - f) teren usług edukacji,
  - g) teren usług kultu religijnego,
  - h) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej w zasięgu bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
  - c) zakazuje się gospodarowania odpadami niebezpiecznymi;
  - d) zakazuje się obiektów przeznaczonych do składowania odpadów wydobywczych w formie stałej,
  - e) dopuszcza się unieszkodliwianie odpadów wydobywczych w formie osadników wód dołowych,
  - f) dopuszcza się retencjonowanie zasolonych wód dołowych;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
    - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
    - dla pozostałych budynków 25 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 31.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-P-IOP** – teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji,
  - c) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren garażu,
  - b) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

- c) teren usług kultu religijnego,
  - d) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych, produkcyjnych i garażowych wielokondygnacyjnych 25 m,
    - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,
    - dla pozostałych budynków 25 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 o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 30 stopni.

**§ 32. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1U-KOP – teren usług lub parkingu:**

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług,
  - b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultu religijnego;
- 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: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych 15 m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 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 30 stopni.

**§ 33. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1U-INS i 2U-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 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: 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - 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.

**§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: 1KDG, 2KDG i 3KDG – teren drogi głównej:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

**§ 35. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1KDZ i 2KDZ – teren drogi zbiorczej:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

**§ 36. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1KDL do 4KDL – teren drogi lokalnej:**

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

**§ 37. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

**§ 38. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1KOG – teren garażu:**

- 1) przeznaczenie: teren garażu;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie.

**§ 39.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **IIW-IK** – teren wodociągów lub kanalizacji:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren wodociągów,
  - b) teren kanalizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) maksymalna wysokość budynków: do 15 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie.

**§ 40.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1WS-ZN** i **2WS-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.

**§ 41.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1L** do **3L** – teren lasu:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

**§ 42.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1ZN** do **9ZN** – teren zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się:
    - lokalizowania placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
    - urządzania miejsc postojowych,
  - b) dopuszcza się:
    - urządzenia błękitno-zielonej infrastruktury służące retencjonowaniu wód opadowych,
    - budowle hydrologiczne związane z istniejącymi ciekami wodnymi.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) nakazuje się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 70%,

b) zakazuje się:

- lokalizowania placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
- urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

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

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;

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

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków altan działkowych i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych 4 m przy dachach płaskich, 5 m przy pozostałych,
- budynków infrastruktury ogrodowej 12 m,

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

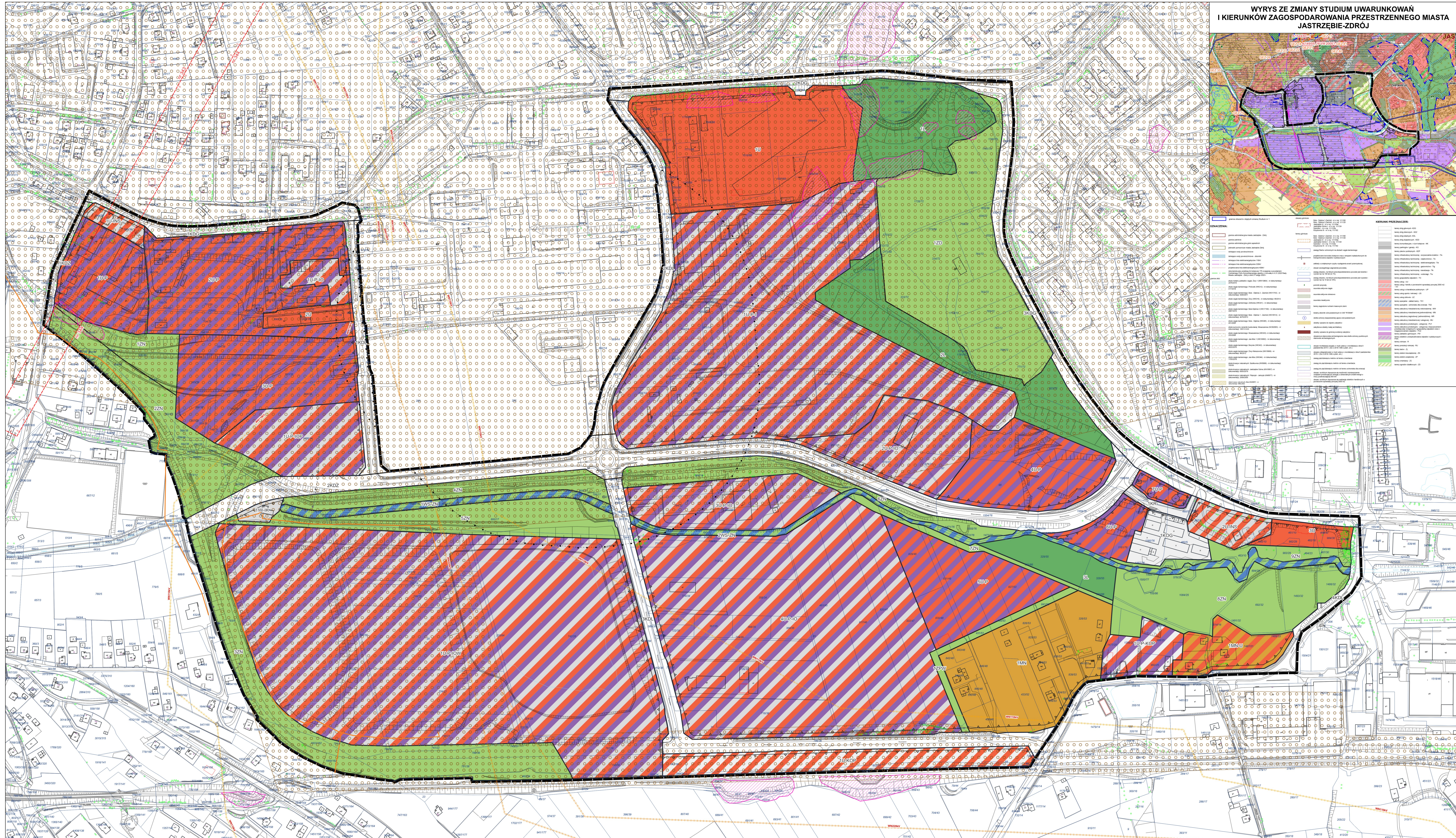
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

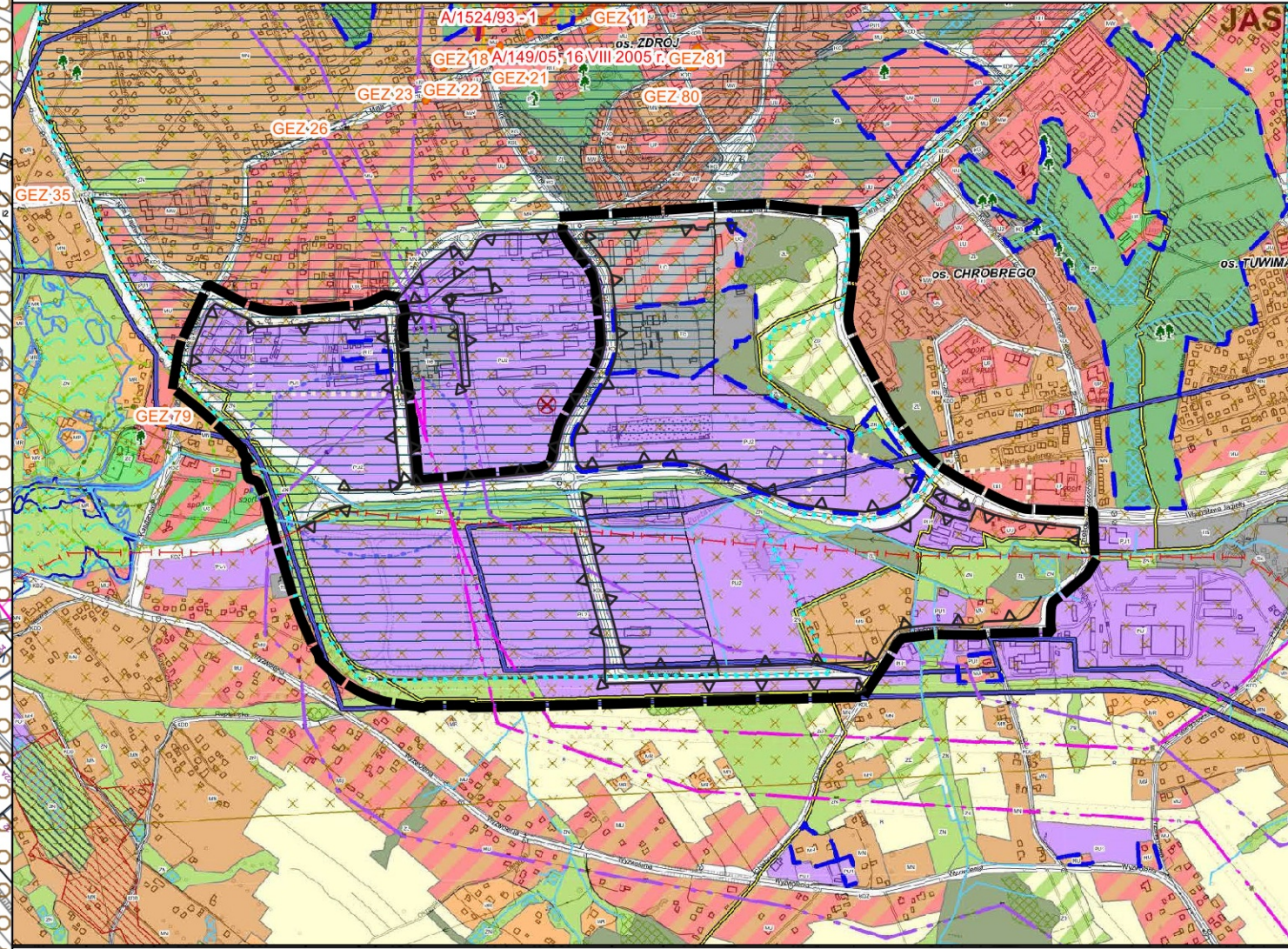
**§ 46.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI MOSZCZENICA O SYMBOLU ROBOCZYM M12 W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU - CZĘŚĆ 2



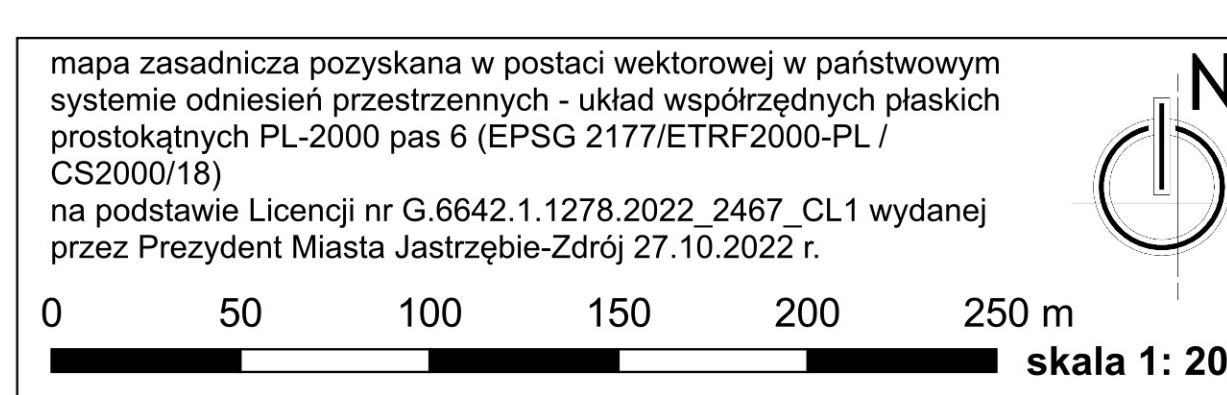
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ



- USTALENIA PLANU:**
- granicza obszaru objętego planem miejscowym
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - zasięg 150 m od terenu cmentarza
  - zasięg 500 m od terenu cmentarza
- przeznaczenia terenów:**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - U - teren usług
  - U-P - teren usług lub produkcji
  - U-P-KOP - teren usług lub produkcji lub parkingi
  - U-P-I - teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej
  - U-P-IOW - teren usług lub produkcji lub gospodowania odpadami
  - U-P-IOW - teren usług lub produkcji lub unieszkodliwiania odpadów wydobywczych
  - U-P-IOP - teren usług lub produkcji lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
  - U-KOP - teren usług lub parkingi
  - U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
  - KDG - teren drogi głównej
  - KDZ - teren drogi zbiorczej
  - KDL - teren drogi lokalnej
  - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KOG - teren garażu
  - IW-IK - teren wodociągów lub kanalizacji
  - WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
  - L - teren lasu
  - ZN - teren zieleni naturalnej
  - ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej
  - ZD - teren ogrodów działkowych

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- udokumentowane złoża kopalin:
    - węgla kamiennego „Jas-Mos” (nr 344)
    - węgla kamiennego „Moszczenica” (nr 343)
  - obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego
  - zasięg bezpiecznej odległości od zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
  - osuwisko aktywne okresowo
  - osuwisko nieaktywne

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- rurociągi przemysłowe i wód dolowych
  - linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV
  - linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój  
z dnia.....2026 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. 1688), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 do 28 grudnia 2024 r., po stwierdzeniu, że do projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2025 r. do 10 marca 2025 r. nie wpłynęły uwagi, oraz po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada do 4 grudnia 2025 r. rozstrzyga się, co następuje:

- 1) nie uwzględnia się uwagi jednostki organizacyjnej, dotyczącej zlikwidowania terenu oznaczonego symbolem 3ZN i połączenia go z terenem 1U-P-IOW oraz zmiany ustaleń dla terenu 1U-P-IOW na zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 3ZN jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój, natomiast w terenie oznaczonym symbolem 1U-P-IOW umożliwiono unieszkodliwianie odpadów wydobywczych w formie osadników wód dołowych, ale zakazano lokalizowania obiektów przeznaczonych do składowania odpadów wydobywczych w formie stałej oraz równocześnie brak jest możliwości zastosowania zapisów obowiązującego planu miejscowego z uwagi na konieczność dostosowania się do obecnie obowiązujących przepisów prawnych, w szczególności Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nie uwzględnia się częściowo uwagi jednostki organizacyjnej, w zakresie dotyczącym zlikwidowania całości lub części terenu oznaczonego symbolem 3ZN i połączenia go z terenem 1U-P-IOW, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 3) nie uwzględnia się uwagi osoby prawnej, obejmującej działki 799/17 i 800/17, dotyczącej zmiany przeznaczenia z zieleni nieurządzonej na terenach 4ZN i 5ZN na teren zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem magazynowania i recyklingu paneli fotowoltaicznych, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia.....2026 r.

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

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia ..... 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M12 w Jastrzębiu-Zdroju – część 2

Obszar objęty planem położony jest pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Władysława Jagiełły, Chlebową i Kasztanową oraz Żelaznym Szlakiem Rowerowym. Teren ten znajduje się pomiędzy centrum miasta, a dzielnicami Moszczenica oraz Ruptawa i zajmuje powierzchnię około 132,73 ha. W granicach planu dominują tereny o funkcji produkcyjnej i usługowej, w tym tereny pokopalniane. Wzdłuż ulicy Armii Krajowej zlokalizowana jest zróżnicowana zabudowa produkcyjno-usługowa. Dalej na południe przeważają tereny przemysłowo-produkcyjne oraz tereny jeszcze niezagospodarowane. W obszarze zlokalizowane są znaczące obiekty infrastruktury technicznej, takie jak Elektrociepłownia Moszczenica. Na południowo-wschodnim krańcu obszaru występuje ponadto zabudowa mieszkaniowa. Obszar jest obsługiwany komunikacyjnie głównie od strony ulicy Armii Krajowej i Władysława Jagiełły. Dla całego obszaru obowiązują ustalenia planów miejscowych. Zmiany planu polegają na modyfikacji obowiązujących dotąd przeznaczeń terenów, uaktualnieniu zapisów w dostosowaniu do aktualnych przepisów prawnych oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na niewielkich fragmentach terenów projekt planu poszerza tereny przeznaczone pod zabudowę. Dla wybranych terenów dopuszcza gospodarkę odpadami - w różnym zakresie. Dla projektu planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

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

b) obszar planu jest częściowo zabudowany budynkami produkcyjnymi i usługowymi, które nie posiadają walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony;

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

a) w obszarze plan występują niewielkie powierzchnie gruntów leśnych, których przeznaczenie zostało w planie utrzymane,

b) w obszarze planu nie występują grunty rolnicze,

c) zasady ochrony środowiska:

- wskazano tereny i funkcje podlegające ochronie przed hałasem, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, ZPW i ZD,

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

- dla poszczególnych terenów ustalono zasady lokalizacji wybranych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,

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

d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego: w obszarze planu nie występuje taka problematyka,

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: w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną lub wymagające objęcia ochroną, nie występują również stanowiska archeologiczne;

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

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

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

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

7) prawo własności:

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

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

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

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

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i z poszanowaniem prawa własności;

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

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

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

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

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

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

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

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

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

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

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

g) rozstrzygnął złożone uwagi,

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

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

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

k) do ponownie wyłożonego projektu planu nie wpłynęły 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 w Jastrzębiu-Zdroju;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), informacja

o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został 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:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę produkcyjną, usługową i w mniejszej części mieszkaniową,

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez bezpośredni dostęp wszystkich istniejących działek do drogi publicznej gminnej,

- utrzymanie obsługi planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej poprzez przystanki autobusowe zlokalizowany wzdłuż dróg publicznych stanowiących granicę opracowania planu,

b) w obszarze planu nie wprowadzono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu ogólnomiejskich tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

- obszar planu stanowi w dużej części zurbanizowany już teren, o przeznaczeniu ustalonym wcześniej w obowiązującym planie. Plan utrzymuje i porządkuje przeznaczenia terenów, jedynie na niewielkim obszarze poszerzając tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej. Obszar planu należy uznać za obszar o w pełni

wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujący się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan będzie wpływać znacząco na zwiększenie dochodów budżetu gminy, jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, gdyż zakłada zaangażowanie gminy w realizację uzbrojenia terenu. Wpływy wyniknąć mogą z potencjalnej sprzedaży nieruchomości stanowiących własność miasta oraz z opłaty planistycznej, która ustalona została na poziomie 30%. Plan przyniesie wydatki na realizację infrastruktury, w szczególności na uzbrojenie terenów. Zgodnie z prognozą finansową, saldo wpływów i wydatków, które mogą być efektem uchwalenia planu miejscowego jest dodatnie.