

**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 osiedle  
Przyjaźń o symbolu roboczym P5 w Jastrzębiu-Zdroju**

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. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z § 1 uchwały nr II.30.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki osiedle Przyjaźń o symbolu roboczym P5 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 osiedle Przyjaźń o symbolu roboczym P5 w Jastrzębiu-Zdroju, o powierzchni ok. 83,52 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: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obiektów i obszarów ochrony przyrody, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) 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) obiekt kultury współczesnej objęty ochroną w planie;
- 4) zasięg 500 m od terenu cmentarza;
- 5) przeznaczenia terenów:
  - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) U – teren usług,
  - c) U-P – teren usług lub produkcji,
  - d) U-P-IO – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami,
  - e) PEF-IE – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki,
  - f) KDG – teren drogi głównej,
  - g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - h) KDL – teren drogi lokalnej,
  - i) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - j) ZN – teren zieleni naturalnej;

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 „Jas-Mos 1” (nr 18992);
- 2) obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego;
- 3) osuwiska aktywne okresowo.

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) zlikwidowany szyb kopalni węgla kamiennego.

## **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 napięć oraz stacji bazowych telefonii komórkowej do 70 m,
    - wysokości obiektów związanych z produkcją rolniczą, obiektów i instalacji technologicznych 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;
- 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 terenie 1U,
- 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 § 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-U;
- 2) zakazuje się:
  - a) 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,
  - b) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem terenu 1U-P-IO, dla którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej w terenie 1ZN.

**§ 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 kopalin:
    - węgla kamiennego „Jas-Mos” (nr 344),
    - węgla kamiennego „Jas-Mos 1” (nr 18992);
  - b) obszaru filara ochronnego w złożach węgla kamiennego;
- 2) w obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wskazane na podstawie map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zawartych w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO:<http://geologia.pgi.gov.pl/> opublikowane przez Państwowy Instytut Geologiczny - stan na dzień 29.03.2022 r.), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska: osuwiska aktywne okresowo;
- 3) w zasięgu obszarów zagrożonych osuwaniem 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.

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

- 1) 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;
- 2) zakaz zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem ZN.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się obiekty kultury współczesnej objęte ochroną w planie:

- 1) nr 1 – budynek cechowni KWK Jas-Mos, ul. Górnicza;
- 2) nr 2 - budynki rozdzielni prądu stacji energetycznej 110 kV/6 kV, ul. Górnicza.

2. Dla obiektów kultury współczesnej wymienionych w ust. 1 ustala się zasady:

- 1) nakazuje się zachowanie konstrukcji obiektów oraz ich gabarytów z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych, bez naruszania wartości architektonicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach.

§ 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 i KDD, 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 sieci, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, 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, obowiązuje zachowanie 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 Moszczenica – Jankowice,
  - b) relacji Borynia – Zofiówka odgałęzienie Jastrzębie,
  - c) relacji Borynia – Jastrzębie;
- 6) sposób zagospodarowania terenów pod ww. liniami powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

7) w granicach opracowania planu zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna o napięciu 110/20 kV Jastrzębie.

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 ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania sieci ciepłowniczej,
  - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych wymienionych w ust.1 pkt 5, w szczególności w zakresie odległości od tych linii.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych;
  - b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych wymienionych w ust.1 pkt 5, w szczególności w zakresie odległości od tych linii.

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

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice Wodzisławską, ks. bp. Herberta Bednorza i Połomską;
- 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-U i 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,
    - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w bursach i internatach,
    - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, 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 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-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 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 terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 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: 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.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z rolnictwem w istniejącej zabudowie zagrodowej, 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: 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.

**§ 18.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **3MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z rolnictwem w istniejącej zabudowie zagrodowej, 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: 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 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.

**§ 19.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U** – 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: 1,0,
  - 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług kultury i rozrywki,
- c) teren usług kultu religijnego;

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: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych 18 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.

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

1) przeznaczenie:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren parkingu,
- b) teren garażu;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług edukacji,
- d) teren usług kultu religijnego,
- e) teren elektrowni wiatrowej;

3) zasady zagospodarowania terenu: 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 zabudowy:
  - dla budynków i budowli 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji kolejowej,
  - b) teren parkingu,
  - c) teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultu religijnego,
  - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji 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: 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 zabudowy:
    - dla budynków 25 m,
    - dla istniejących budowli 80 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.

**§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 3U-P – teren usług lub produkcji:**

- 1) przeznaczenie :

- a) teren usług,
- b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren parkingu,
  - b) teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultu religijnego,
  - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji 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: 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków 15 m,
    - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
  - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
  - g) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

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

- 1) przeznaczenie :
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren parkingu,
  - b) teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 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: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków 15 m,
- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

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

1) przeznaczenie:

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

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług turystyki,
- d) teren usług edukacji,
- e) teren usług kultu religijnego,
- f) teren składowiska odpadów,
- g) teren spalarni odpadów,
- h) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
- i) teren instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych,
- j) teren elektrowni wiatrowej;

3) zasady zagospodarowania terenu: 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: 70%,
- 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 15 m,
  - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

**§ 26.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDZ** – teren drogi głównej:

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

**§ 27.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDZ** do **3KDZ** – teren drogi zbiorczej:

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

**§ 28.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDL** do **3KDL** – teren drogi lokalnej:

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

**§ 29.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDD** do **3KDD** – teren drogi dojazdowej:

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

**§ 30.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1PEF-IE** - teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren elektrowni słonecznej
  - b) teren elektroenergetyki;
- 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 zabudowy:
    - dla budynków 20 m,
    - dla budowli 70 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie.

**§ 31.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZN** – teren zieleni naturalnej:

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

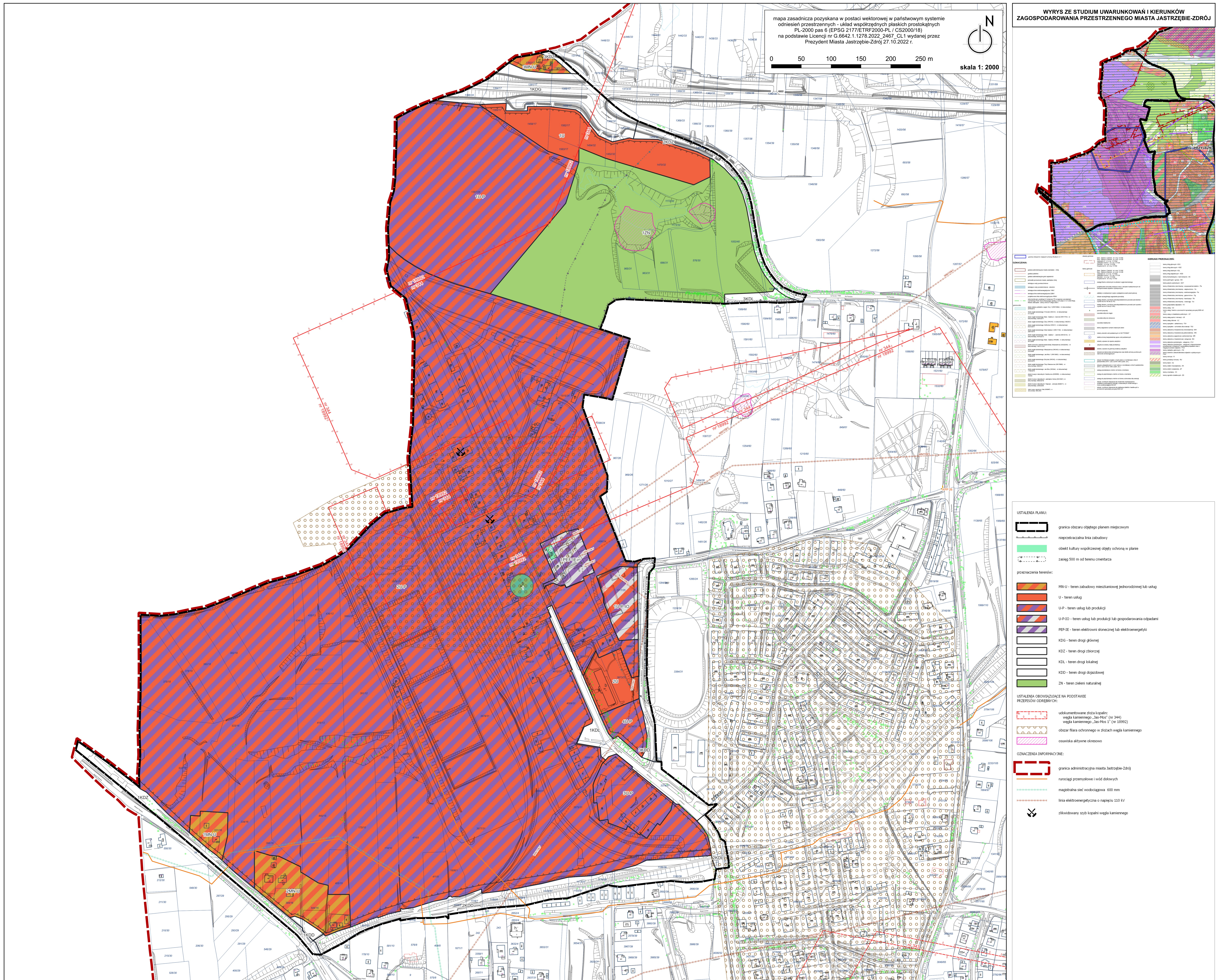
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI OSIEDLE PRZYJAŹŃ O SYMBOLU ROBOCZYM P5



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.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 do 28 grudnia 2024 r. oraz po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 5 listopada 2025 r., rozstrzyga się, co następuje:

- 1) nie uwzględnia się uwagi osoby prawnej dotyczącej wniosku o możliwość rozmieszczenia i lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na działkach 1296/24, 1252/60 i 1253/60, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 2) nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej zmiany przeznaczenia z usługowo-produkcyjnej na mieszkaniowo usługową na działkach 334/16 i 533/16, 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 zmiany przeznaczenia poprzez dopuszczenie gospodarowania odpadami jako przeznaczenia równorzędnego na działkach 1496/24 i 1492/24, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia.....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 fragmentu**  
**jednostki osiedle Przyjaźń o symbolu roboczym P5 w Jastrzębiu-Zdroju**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części miasta Jastrzębie-Zdrój. Omawiany obszar obejmuje fragment osiedla Przyjaźń bezpośrednio sąsiadujący z granicą miasta z gminą Mszana w rejonie ul. Połomskiej i ul. Ks. Bp. Herberta Bednorza, oraz ul. Wodzisławską (DW937). Zajmuje powierzchnię ok. 83,52 ha. W stanie istniejącym niemal cały obszar stanowią tereny pokopalniane (byłego zakładu górniczego) z infrastrukturą byłej KWK Jas-Mos. Kopalnia należała do Jastrzębskiej Spółki Węglowej, a w 2023 r. została postawiona w stan likwidacji i przekazana do Spółki Restrukturyzacji Kopalń (SRK). Obszar jest obsługiwany komunikacyjnie poprzez ulice Wodzisławską, Ks. Bp. Herberta Bednorza i Połomską.

Dla terenów objętych projektem planu obowiązuje plan miejscowy: Uchwała Nr XII/120/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C75 w Jastrzębiu-Zdroju.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie ustalenia przeznaczeń dla obszaru zlikwidowanego zakładu górniczego byłej KWK Jas-Mos.

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

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

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 września 2021 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą nr IV.29.2024 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 20 czerwca 2024 r.;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
  - a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w na terenie planu oraz w jego sąsiedztwie;
  - b) obszar planu jest częściowo zabudowany budynkami produkcyjnymi i usługowymi, które w większości nie posiadają walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony, za wyjątkiem dwóch z nich, które zostały objęte ochroną jako obiekty kultury współczesnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) w obszarze plan występują niewielkie powierzchnie gruntów leśnych, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
- 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-U,
  - 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 zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem terenu 1U-P-IO, dla którego przeznaczenie i zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych,
- 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 terenie 1ZN,
- 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: wyznaczono obiekty kultury współczesnej - budynki związane z działalnością zlikwidowanej kopalni KWK Jas-Mos 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 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) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,
  - i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta 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,
- b) w obszarze planu wyznaczono nowe tereny zabudowy: zabudowy usług lub produkcji zgodnie z ustaleniami studium, nie wyznaczono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: dopuszczono lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, jako elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach oraz w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: obszar planu należy uznać za obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujący się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Przyjęcie nowego studium uchwałą nr XI.126.2021 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 30 września 2021 r., 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.