

Projekt

z dnia 19 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz9 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 2025r., 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. 1688) oraz w związku z § 1 uchwały nr II.34.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz9 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 Bzie o symbolu roboczym Bz9 w Jastrzębiu-Zdroju, o powierzchni ok. 518,75 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 4) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
- 5) zasięg 50 m od terenu cmentarza;
- 6) zasięg 150 m od terenu cmentarza;
- 7) zasięg 500 m od terenu cmentarza;
- 8) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) U – teren usług,
 - e) UE – teren usług edukacji,
 - f) UR – teren usług kultu religijnego,
 - g) U-P – teren usług lub produkcji,
 - h) U-P-KOG – teren usług lub produkcji lub garażu,
 - i) U-P-IK – teren usług lub produkcji lub kanalizacji,
 - j) U-P-IC – teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa,
 - k) U-P-IO – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami,
 - l) US-KOP – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu,
 - m) U-KKK – teren usług lub komunikacji kolejowej,
 - n) U-INS – teren usług lub stacji paliw płynnych,

- o) PEF – teren elektrowni słonecznej,
- p) G – teren górnictwa i wydobywania,
- r) KDG – teren drogi głównej,
- s) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- t) KDL – teren drogi lokalnej,
- u) KDD – teren drogi dojazdowej,
- w) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- x) KKK – teren komunikacji kolejowej,
- y) KOP – teren parkingu,
- z) IE – teren elektroenergetyki,
- za) IK-WS-ZN – teren kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- zb) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- zc) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- zd) WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- ze) WS-ZD – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub ogrodów działkowych,
- zf) L – teren lasu,
- zg) ZN – teren zieleni naturalnej,
- zh) ZP – teren zieleni urządzonej,
- zi) ZD – teren ogrodów działkowych,
- zj) CC – teren cmentarza czynnego.

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

- 1) obiekt małej architektury wpisany do rejestru zabytków;
- 2) tereny górnicze:
 - a) „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,
 - b) „Jastrzębie Górne I” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Zofiówka”,
 - c) „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;
- 3) obszary górnicze:
 - a) „Bzie-Dębina 2 – Zachód” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód”,
 - b) „Jastrzębie Górne I” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Zofiówka”,
 - c) „Krzyżowice III” na złożu metanu pokładów węgla, węgla kamiennego „Pniówek”;
- 4) udokumentowane złoża kopalin:
 - a) piasków i żwirów „Bzie” (nr 20697),
 - b) węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód” (nr 11743),
 - c) węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2” (nr 17160),
 - d) węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312),
 - e) węgla kamiennego „Zofiówka” (nr 341);
- 5) obszar filara ochronnego w złożach węgla kamiennego;

- 6) osuwiska aktywne;
- 7) osuwiska aktywne okresowo;
- 8) tereny zagrożone ruchami masowymi;
- 9) ujęcie wód podziemnych;
- 10) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

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

- 1) granica administracyjna miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 2) rurociągi przemysłowe i wód dołowych;
- 3) linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV;
- 4) linia elektroenergetyczna o napięciu 220 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 i najwyższych napięć oraz stacji bazowych telefonii komórkowej do 70 m,
 - wysokości obiektów związanych z produkcją rolniczą, obiektów i instalacji technologicznych oraz elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń dla obiektów zabytkowych,

d) zastosowanie kolorystyki budynków, z wyłączeniem obiektów zabytkowych:

- elewacji w kolorze białym, odcieniach szarości, beżów, odcieni brązu lub żółci,
- dachów w kolorze szarym, czarnym, odcieni czerwieni lub brązu,

e) zastosowanie materiałów elewacyjnych budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, blacha, płyty kompozytowe, płyty warstwowe, z wyłączeniem sidingu z tworzyw sztucznych;

2) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy,
- b) rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, której funkcja nie spełnia przeznaczenia i warunków zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych, na zasadach:
 - zachowania wyznaczonych w części graficznej ustaleń planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %, nie więcej jednak niż o 100 m²,
 - zwiększenia wysokości do wartości określonych w ustaleniach szczegółowych,
- c) zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy w terenach MN, MN-U, RZM,
- d) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności:
- dojazdy, drogi wewnętrzne na zasadach określonych w § 12 pkt 3,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §12 pkt 4,
 - infrastrukturę techniczną,
 - różne formy zieleni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, MW, UE, US-KOP, RZM i ZD;
- 2) zakazuje się:
- a) wprowadzania nowych przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem terenów o symbolach U-P-IO, dla których obowiązują dopuszczenia zawarte w pkt. 4,
 - d) likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, takich jak rowy i otwarte kanały, z dopuszczeniem ich przykrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej w terenach oznaczonych symbolami RN, L, ZN, WS-ZN z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

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

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:
- a) tereny dróg publicznych o symbolach: KDG, KDZ, KDL, KDD,
 - b) tereny zieleni urządzonej o symbolach: ZP,
 - c) 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:

- piasków i żwirów „Bzie” (nr 20697),
- węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2 – Zachód” (nr 11743),
- węgla kamiennego „Bzie-Dębina 2” (nr 17160),
- węgla kamiennego „Pniówek” (nr 312),
- węgla kamiennego „Zofiówka” (nr 341),

b) obszarów górniczych:

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

c) terenów górniczych:

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

d) 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;

- 2) przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej w zasięgu terenów górniczych „Bzie-Dębina 2 - Zachód”, „Jastrzębie Górne I” i „Krzyżowice III” należy uwzględnić informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;
- 3) w obszarze objętym planem występują obszary osuwania się mas ziemnych, wskazane na podstawie map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi zawartych w bazie Systemu Osłony Przeciwoświskowej (SOPO:<http://geologia.pgi.gov.pl/> opublikowane przez Państwowy Instytut Geologiczny - stan na dzień 29.03.2022 r.), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska:
 - a) osuwisko aktywne,
 - b) osuwisko aktywne okresowo,
 - c) tereny zagrożone ruchami masowymi;
- 4) w zasięgu obszarów osuwania się mas ziemnych wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych, dla których obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górniczym i prawem budowlanym;
- 5) w obszarze objętym planem zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych: studnia głębinowa S-1 WAG 3149 wraz ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której obowiązują zasady ochrony zawarte w dokumentacji hydrogeologicznej: „Dokumentacja hydrogeologiczna ustalającej zasoby eksploatacyjne studni głębinowej S-1 ujmującej wody podziemne z utworów czwartorzędowych zlokalizowanych na terenie PPUH „Komunalnik” Sp. z o.o. w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Cichej – działka 826/33” opracowanej w 2009 r., przyjętej zawiadomieniem Prezydenta Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 5 listopada 2009 r.

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

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

- b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) dla terenów zabudowy położonych w zasięgu 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej;
- 3) dla terenów położonych w zasięgu 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;
- 4) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RN, L, ZN i WS-ZN.

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

- 1) wskazuje się obiekt małej architektury wpisany do rejestru zabytków: nr 1 – B/205/11 z dnia 25 lutego 2011 r., figura Św. Jana Nepomucena, w rejonie cmentarza przy ul. Cichej, Bzie Zameckie, koniec XVIII w.;
- 2) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) nr 1 - dawna gospoda rodziny Dziwoki, ul. Niepodległości 54, Bzie Górne, pocz. XX w.,
 - b) nr 2 – dawny budynek dworcowy, stacja kolejowa Bzie, ul. Niepodległości 6, Bzie Górne, 1911 r.,
 - c) nr 3 – dawna szkoła katolicka, obecnie Szkoła Podstawowa nr 15, ul. Niepodległości 34, Bzie Górne, 1912 r.
- 3) wyznacza się obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:
- a) nr 1 - pomnik upamiętniający powitanie wojsk polskich, skrzyżowanie ulic: Pszczyńska i Niepodległości, Bzie Górne,
 - b) nr 2 - krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Wspólna 20A, Bzie Górne,
 - c) nr 3 - krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Rolnicza/Cicha, Bzie Górne,
 - d) nr 4 - nagrobek Blandyny Frey, ul. Cicha, cmentarz, Bzie Zameckie,
 - e) nr 5 - krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej - cmentarz, ul. Cicha, Bzie Zameckie,
 - f) nr 6 - krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej, ul. Cicha, Bzie Zameckie.

2. Dla obiektu zabytkowego wymienionego w ust. 1 pkt 1 zasady i formę ochrony, a także prowadzenie konserwacji i rewitalizacji zabytków określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy czym granice ochrony wynikają z treści decyzji wpisu do rejestru.

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

- 1) nakazuje się:
- a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,
 - b) utrzymanie gabarytów budynku i kształtu dachów,
 - c) stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z historycznymi materiałami wykończeniowymi na elewacjach i dachach budynków,
 - d) utrzymanie i odtworzenie pierwotnego układu stolarki okiennej;
- 2) zakazuje się:
- a) docieplenia zewnętrznego elewacji budynków posiadających wystrój i detal architektoniczny, a także oryginalne wykończenie elewacji, w szczególności ceglanych i drewnianych,
 - b) stosowania blachodachówki, blachy trapezowej, blachy falistej na dachach budynków,

- c) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach,
 - d) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach oraz na eksponowanych połaciach dachu,
- 3) dopuszcza się lokalizację na dachach obiektów zabytkowych masztów i urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 1 m ponad kalenicę lub połać dachu.

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

- 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie, konserwację, restaurację i rewaloryzację,
 - b) utrzymanie starodrzewu o ile jest zachowany oraz odtwarzanie historycznych nasadzeń z uwzględnieniem tradycyjnego doboru gatunkowego;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić jego przeniesienie, z zastrzeżeniem, iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej oraz przed przeniesieniem obiektu poprzedzona zabiegami konserwatorskimi.

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

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę na każdym terenie nowej infrastruktury technicznej, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dla nowych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy, obowiązuje zasada sytuowania pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KR i ZP, 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 przebiegają trasy istniejących przesyłowych linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV i 110kV, dla których dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę oraz wymianę;
- 6) sposób zagospodarowania terenów pod ww. liniami powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych,

- b) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
 - 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię 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 Niepodległości, Graniczną, Cichą, Pszczyńską (DW 933) i al. Ludwika Piechocзка;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest:

- a) z układu dróg publicznych zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - b) z istniejących dróg wewnętrznych,
 - c) z dróg wewnętrznych na zasadach określonych w pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż:
- a) 6,0 m w terenach o symbolu U-P, U-P-IC, U-P-IO, G oraz PEF,
 - b) 5,0 m w pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
- a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w tym w zabudowie zagrodowej,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w usługach oświaty i domach opieki,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych,
 - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,
 - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków dla obiektów sportowych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc dla użytkowników oraz publiczności w otwartych obiektach sportowych i rekreacyjnych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
 - 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni cmentarza,
 - 5 miejsc postojowych na ogród działkowy,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, górnictwa i wydobywania, magazynów i składów,
 - 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 1000 m² 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 m² powierzchni składowych na placach składowych;
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt 4 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 14. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 40⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:

- dla zabudowy w terenach MN, MN-U i MW 700 m² i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U 1000 m² i 20 m,
- dla zabudowy w terenach U-P, U-P-İK, U-P-İC, U-P-İO, G, PEF 1500 m² i 20 m,
- dla zabudowy w pozostałych terenach 700 m² i 20 m,

c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości odpowiednio 1 m² i 1 m.

§ 15. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN** do **7MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **8MN** do **17MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **18MN, 19MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,

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

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

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

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **20MN do 28MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,

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

- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN-U, 2MN-U, 5MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych,
 - b) zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 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;
- 5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,

b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **3MN-U, 4MN-U, 6MN-U do 16MN-U, 30MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

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

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych,
- b) zakazuje się realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 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,
- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
- b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **17MN-U do 19MN-U, 29MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie:

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

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się:
 - lokalizacji myjni samochodowych,
 - lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,
 - realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk,

- b) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 15 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **20MN-U** do **28MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się:
 - lokalizacji myjni samochodowych,
 - lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,
 - realizacji garaży w zespołach powyżej 5 stanowisk,
 - b) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 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 połąci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 5) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych i warsztatów samochodowych,
 - b) garaże należy realizować jako garaże jednokondygnacyjne w zespołach powyżej 10 stanowisk i garaże wielokondygnacyjne;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 15 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: garaże należy realizować jako garaże jednokondygnacyjne w zespołach powyżej 5 stanowisk i garaże wielokondygnacyjne;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 26. 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: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków 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.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 3U, 4U i 6U – 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: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,

- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 29. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **5U**– teren usług:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług sportu i rekreacji;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - 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 usługowych 12 m,
 - dla istniejących budynków szkoły 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.

§ 31. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1UR** – teren usług kultu religijnego:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług sportu i rekreacji

- c) teren usług kultury i rozrywki,
- d) teren parkingu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem terenu: domy parafialne i plebanie;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - 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 usługowych 12 m,
 - dla istniejącego budynku kościoła 30 m,
 - dla istniejących budynków domów parafialnych i plebanii 13 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 60 stopni.

§ 32. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1U-P do 5U-P, 9U-P – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw płynnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 5) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 33. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **6U-P** do **7U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i produkcyjnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 34. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **8U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 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 usługowych i produkcyjnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 35. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **10U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw płynnych;

3) przeznaczenie wykluczone:

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

4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobylem 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 usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 36. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **14U-P** – teren usług lub produkcji:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren stacji paliw płynnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobylem 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: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i stacji paliw płynnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 37. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 11U-P do 13U-P – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i produkcyjnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 38. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1U-P-KOG – teren usług lub produkcji lub garażu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług;
 - b) teren produkcji,
 - c) teren garażu;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 39. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1U-P-IK – teren usług lub produkcji lub kanalizacji:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
 - c) teren kanalizacji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 12 m,
 - dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 40. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1U-P-IC – teren usług lub produkcji lub ciepłownictwa:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
 - c) teren ciepłownictwa;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren kultu religijnego,
 - d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i pozostałych: 12 m,
 - instalacji technologicznych: 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.

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

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren produkcji,

c) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji kolejowej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług kultu religijnego,

d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

e) teren elektrowni wiatrowej,

f) teren składowiska odpadów,

g) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów,

h) teren spalarni odpadów,

i) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

j) teren selektywnego zbierania odpadów komunalnych,

k) teren instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

4) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się:

- gospodarowania odpadami w zakresie innym niż prowadzone w istniejącej stacji demontażu pojazdów,

- lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego,

b) dopuszcza się istniejącą zabudowę związaną ze stacją demontażu pojazdów;

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 budynków:

- dla budynków usługowych i produkcyjnych 12 m,

- dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych i gospodarczych 9 m,

- dla pozostałych budynków 12 m,

- dla urządzeń produkcji energii ze źródeł odnawialnych 6 m,

- f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 42. Ustalenia planu dla terenu 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 wykluczone:

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

3) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się:

- gospodarowania odpadami w zakresie innym niż prowadzone w istniejącym skupie złomu,
- lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;

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

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych i produkcyjnych 12 m,
 - dla budynków garażowych jednokondygnacyjnych, gospodarczych i pozostałych 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 25 stopni.

§ 43. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1US-KOP** – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług sportu i rekreacji,
- b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług kultu religijnego,
 - b) teren usług kultury i rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;

§ 44. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1U-KKK – teren usług lub komunikacji kolejowej:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren kultu religijnego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) maksymalna wysokość 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.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji,
 - c) teren kultu religijnego,

- d) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 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.

§ 46. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1PEF – teren elektrowni słonecznej:**

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków 9 m,
 - dla budowli infrastruktury elektrowni słonecznej 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 47. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1G – teren górnictwa i wydobywania,**

- 1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobywania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingowy;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - 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 25 stopni.

§ 48. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDG, **2KDG** – teren drogi głównej**

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

§ 49. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDZ do **5KDZ** – teren drogi zbiorczej:**

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

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

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

§ 51. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDD** do **11KDD** – teren dróg dojazdowych:

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

§ 52. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KR** do **8KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

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

§ 53. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KKK** do **2KKK** – teren komunikacji kolejowej:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej i urządzeń kolejowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0,5%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 54. Ustalenia planu dla terenu o symbolach od **1KOP** do **2KOP** – teren parkingu,

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 55. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IE** – teren elektroenergetyki:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- e) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 56. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IK-WS-ZN** – teren kanalizacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren kanalizacji,
 - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) teren zieleni naturalnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 57. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1RN** do **11RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się:
 - utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
 - utrzymanie zieleni śródpolnej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) zakazuje się:
 - urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - zabudowy.

§ 58. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1RZM** do **4RZM** – teren zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków zabudowy zagrodowej 12 m,
- dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 18 m,

f) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,

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

§ 59. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1WS-ZN** do **8WS-ZN** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się:

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

b) zakazuje się:

- zabudowy,
- urządzania miejsc postojowych,

c) dopuszcza się urządzenia wodne, mosty i kładki.

§ 60. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1WS-ZD** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub ogrodów działkowych:

1) przeznaczenie:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) teren ogrodów działkowych;

2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się istniejące altany działkowe w myśl przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 61. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1L** do **4L** – teren lasu:

1) przeznaczenie: teren lasu;

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

§ 62. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1ZN** do **12ZN** – teren zieleni naturalnej:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się:

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

b) zakazuje się urządzania miejsc postojowych,

c) dopuszcza się budowle hydrologiczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

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

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 80%,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan.

§ 64. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1ZD** do **5 ZD** – teren ogrodów działkowych:

1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;

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

- a) dopuszcza się infrastrukturę ogrodową oraz altany działkowe w myśl przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych,
- b) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości ustalonej w §12,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków altan działkowych i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych 4 m przy dachach płaskich, 5 m przy pozostałych,
 - budynków infrastruktury ogrodowej 12 m,
- h) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
- i) kształt dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 65. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **ICC** – teren cmentarza czynnego:

1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;

3) zasady zagospodarowania:

- a) obowiązują przepisy odrębne związane z cmentarzami i chowaniem zmarłych,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza o parametrach:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - maksymalna wysokość zabudowy 18 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,
- b) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 26 marca 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. poz. 1688), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, rozstrzyga się, co następuje: nie uwzględnia się uwag złożonych w dniach od 9 września do 1 października 2025 r.:

- 1) nr 1 osoby fizycznej dotyczącej możliwości lokalizacji cmentarza dla zwierząt na działkach nr 684/15 oraz 545/9, z uzasadnieniem: wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 2) nr 2 osoby fizycznej dotyczącej ustalenia przeznaczenia produkcyjnego na działkach nr 792/16 oraz 752/16, 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rozstrzyga się, co następuje:

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 marca 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 Bzie o symbolu roboczym Bz9 w Jastrzębiu-Zdroju

Obszar objęty planem położony jest w południowo-zachodniej części miasta Jastrzębie – Zdrój. Granica opracowania obejmuje tereny położone pomiędzy ulicami Niepodległości, Graniczną, Cichą, Pszczyńską i al. Ludwika Piechoczką oraz granicą miasta z gminą Pawłowice. Granica opracowania obejmuje tereny o powierzchni około 518,75 ha. W granicach planu dominuje zabudowa mieszkaniowa, z którą sąsiadują otwarte tereny rolne i leśne. Tereny produkcyjno-usługowe zgrupowane są wzdłuż drogi wojewódzkiej – ulicy Pszczyńskiej oraz na południe od terenu linii kolejowej.

Na przeważającej części obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr VII/71/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz77 w Jastrzębiu Zdroju. Przy ulicy Niepodległości, na południe od linii kolejowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXI/236/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz66 w Jastrzębiu Zdroju. Na fragmencie terenów przylegających do ulicy Pszczyńskiej obowiązuje z kolei uchwała nr XXVIII/686/2001

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

- wskazano tereny i funkcje podlegające ochronie przed hałasem, do których należą tereny oznaczone symbolami MN, MN-U, MW, UE, US-KOP, RZM i ZD,
 - zakazano wprowadzania nowych przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
 - zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem terenów o symbolach U-P-IO, dla których obowiązują dopuszczenia zawarte w ustaleniach szczegółowych,
 - zakazano likwidacji cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, takich jak rowy i otwarte kanały, z dopuszczeniem ich przykrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego: ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej w terenach oznaczonych symbolami RN, L, ZN, WS-ZN z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody,
- e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:
- nakaz odprowadzenia ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych,
 - dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
 - postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- f) dla projektu planu sporządzona została prognoza oddziaływania planu na środowisko,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków wyznaczono obiekty zabytkowe do objęcia ochroną w planie i ustalono dla nich zasady ochrony,
- b) w granicach opracowania nie występują stanowiska archeologiczne;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
- a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zwiększenia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- b) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, zakazuje się wprowadzania nowych przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- c) wprowadzono ustalenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów
- d) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego, a także poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;
- 7) prawo własności:
 - a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,
 - b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,
 - c) w obszarze planu znajdują się tereny przeznaczone pod cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i z poszanowaniem prawa własności;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
 - a) obszar objęty opracowaniem planu jest zurbanizowany i posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:
 - zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Prezydent Miasta Jastrzębie -Zdrój wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:
 - a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
 - b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując równocześnie wnioski,
 - c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,
 - d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
 - e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - g) rozstrzygnął złożone uwagi,
 - h) w wyniku uwzględnienia uwag ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
 - i) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - j) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - k) rozstrzygnął złożone uwagi,
 - l) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

- m) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

- a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi przepisami prawnymi oraz w celu uwzględnienia potrzeb społecznych wyrażonych poprzez złożone wnioski,
- b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych, w których dopuszcza się organizację transportu publicznego i przystanków komunikacji publicznej w myśl przepisów o drogach publicznych,
- b) w obszarze planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami studium,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: dopuszczono lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, jako elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach oraz w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: obszar planu należy uznać za obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujący się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

Projekt planu uwzględnia zmiany w przeznaczeniach terenów i sposobie zagospodarowania przyjęte w obowiązującym studium.

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

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