

**UCHWAŁA NR VI.54.2018**  
**RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja  
w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C95**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego Uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r. ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r.,

**Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój**  
**uchwała:**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczony symbolem **C95**, obejmujący działki o numerach: 8.2-802/38 i 8.2-946/38 oraz fragment działki 8.2-965/14, w granicach wskazanych w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój Nr XI.102.2016 z dnia 4 października 2016 r., w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, tożsamych z granicą oznaczoną na rysunku planu.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 1000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój 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.

**§ 3.** Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - określają graniczne położenie fasady budynku, nie dotyczą schodów zewnętrznych, tarasów, wykuszy, balkonów, ryzalitów, okapów, rynien i wszelkich podobnych elementów budowlanych, które mogą wystawać z płaszczyzny fasad;
- 2) gabaryty budynków dotyczą pojedynczych obiektów, dopuszczalne jest łączenie takich obiektów.

**§ 4.** Rysunek planu, został sporządzony w skali 1:1000, na kopii aktualnej mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zawiera:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z barwnym oznaczeniem graficznym i symbolem wyróżniającym poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) budynek objęty ochroną prawną - rejestr zabytków A/1468/92, z dnia 23 czerwca 1992 r. - "Willa Opolanka", później Sąd Rejonowy;

2) informacje o istotnych uwarunkowaniach planistycznych:

- a) cały obszar objęty planem leży w granicach:
  - złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
  - zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego "Jastrzębie I",

- filara ochronnego w złożu kopaliny, ustanowionego Decyzją OUG Rybnik 14/9/73 z dnia 18 sierpnia 1973 r.,

- strefy ochrony konserwatorskiej,

b) w granicach planu nie występują sieci i powiązane z nimi urządzenia infrastruktury technicznej, które wymagałyby oddzielnych ustaleń planistycznych;

3) oznaczenia informacyjne:

a) kontury działek ewidencyjnych,

b) treść mapy zasadniczej, w tym zabudowa i sieci infrastruktury technicznej;

4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój z granicą obszaru objętego planem.

## **§ 5. Plan określa:**

1. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU**:

1) przeznaczenie:

a) mieszkalnictwo wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego,

b) usługi o charakterze śródmiejskim, takie jak administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia, gastronomia, handel, rekreacja oraz inne nie wprowadzające ograniczeń i uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

c) zabudowa gospodarcza i garaże - wyłącznie wbudowane w obiekt mieszkańko-usługowy, w tym w ramach jego rozbudowy poziomej,

d) lokalizowanie ciągów pieszych, dojazdów, parkingów oraz zieleni,

e) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: minimalna nie mniej niż 0,1, maksymalna nie więcej niż 3,0;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy określona jako procent powierzchni terenu: nie więcej niż 60%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, odpowiednio do jej rodzaju:

a) mieszkalnictwo wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, usługi: 4 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 18 m,

b) inne obiekty budowlane: nie więcej niż 18 m;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, łącznie z miejscami w garażach wbudowanych lub podziemnych, stosownie do występujących funkcji:

a) mieszkalnictwo wielorodzinne: 1 miejsce na mieszkanie,

b) zamieszkanie zbiorowe: 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,

c) usługi administracji, kultury, oświaty, rekreacji, służby zdrowia i podobne: 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) usługi handlu, rzemiosła i podobne: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) gastronomia: 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej,

f) ponad liczbę miejsc do parkowania jak wyżej, należy przyjmować dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

g) ilość miejsc do parkowania dla pojazdów, których prowadzący posiadają kartę parkingową należy przyjmować stosownie do wielkości parkingu, w ilości wskazanej w ustawie o drogach publicznych, wymagane jest odrębne oznaczenie takich stanowisk,

- h) dopuszcza się bilansowanie wymaganej ilości miejsc parkingowych w ramach parkingów publicznych zlokalizowanych nie dalej niż 200 m od granic planu;
- 7) linie zabudowy - nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 8) gabaryty budynków - nie więcej niż: długość 36 m, szerokość 24 m, wysokość 18 m;
- 9) dopuszczalne dachy dwu i wielospadowe, obowiązują:
  - a) kierunki kalenic równoległe lub prostopadłe do kierunku elewacji frontowej,
  - b) połacie dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,
  - c) kąty nachylenia połaci dachowych nie większe niż 45°;
- 10) kolorystyka fasad budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry, brązy, ustalenie nie dotyczy detali i akcentów architektonicznych oraz stolarki i ślusarki budowlanej;
- 11) materiały wykończeniowe - na fasadach budynków dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne oraz kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego i blach trapezowych i falistych.

2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **KDL**:

1) przeznaczenie:

- a) komunikacja drogowa,
- b) lokalizowanie ciągów pieszych, dojazdów i zieleni,
- c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) zakazuje się zabudowy terenu;

2) parametry kształtowania terenów komunikacji drogowej: fragment pasa drogi publicznej w granicach planu posiada szerokość w liniach rozgraniczających nie więcej niż 1,0 m.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie to gabaryty i lokalizacja zabudowy, nakazuje się zachowanie kierunków pierzei ulic 1 Maja i Witczaka;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowy budynku istniejącego z zastrzeżeniem ust. 1 i ust. 5,
- b) realizację nowej zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1;

3) zakazuje się wprowadzania zabudowy gospodarczej w miejscach widocznych z ulicy Witczaka i 1 Maja.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się inwestycje celu publicznego, takie jak drogi i parkingi oraz inwestycje wynikające z Prawa geologicznego i górniczego;
- 2) zakazuje się bezpośredniego wprowadzania ścieków do gruntu;
- 3) zakazuje się stosowania odpadów górniczych do prac ziemnych związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu.

4a. Zasady kształtowania krajobrazu: w granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia takich zasad.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obowiązuje ochrona prawna wskazanej na rysunku planu "Willi Opolanka", ujętej w rejestrze zabytków A/1468/92 z dnia 23 czerwca 1992 r., winna obejmować:

- a) zachowanie gabarytu i detalu architektonicznego,

- b) zachowanie wielkości i rozmieszczenia okien i drzwi, dopuszczalne korekty przywracające stan pierwotny oraz korekty rozmieszczenia i wielkości otworów w parterze budynku, pod warunkiem nawiązania do podziałów pierwotnych,
  - c) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji zgodnych z oryginałem - tynków szlachetnych,
  - d) zachowanie proporcji i podziałów stolarki budowlanej;
- 2) obszar objęty planem leży w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla której:
- a) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznej zabudowy Zdroju, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi: linii zabudowy, gabarytów wewnątrz urbanistycznych, w tym również wewnątrz formowanych zielenią,
  - b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów takich jak: blaszane garaże, pawilony handlowe i typowe kioski wolnostojące z zastrzeżeniem dopuszczania obiektów dostosowanych formą, użytymi materiałami i charakterem do architektury historycznej;
- 3) w granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) chodniki, dojazdy i place należy realizować z materiałów takich jak: kamień naturalny, beton, dopuszczalne nawierzchnie bitumiczne;
  - 2) geometria i detale techniczne nawierzchni pieszych i drogowych, muszą uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) w zakresie prawa geologicznego i górniczego, ustala się:
    - a) cały obszar objęty planem leży w granicach:
      - złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
      - filara ochronnego w złożu kopaliny, ustanowionego Decyzją OUG Rybnik 14/9/73 z dnia 18 sierpnia 1973 r.,
      - zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego "Jastrzębie I",
    - b) w granicach zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnich, związanych z dokonaną eksploatacją górnictw;
  - 2) w zakresie ochrony przed hałasem teren MU zalicza się do kategorii zabudowy wielorodzinnej;
  - 3) w zakresie ochrony przed niejonizującymi polami elektromagnetycznymi ustala się, że ich łączne natężenie, nie może uniemożliwiać użytkowania i realizacji przeznaczeń terenów zgodnych z planem;
  - 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
  - 5) w granicach planu nie występują uwarunkowania związane ze szczególnym zagrożeniem powodzią, osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym, stąd żadnych ustaleń w tym zakresie nie wprowadza się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) zabudowa wielorodzinna, zamieszkania zbiorowego i usługowa: powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
    - b) drogi: szerokość działki nie mniejsza niż 6 m,

c) infrastruktura techniczna: powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

3) kąt nachylenia bocznych granic działki w stosunku do drogi obsługującej od 60° do 120°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach planu nie występuje potrzeba określenia takich warunków.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna - obszar objęty planem obsługiwany jest z ul. 1 Maja i Witczaka;

2) infrastruktura techniczna:

a) w całym obszarze planu, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację powiązanych z nimi urządzeń,

b) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem,

c) dopuszcza się indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię elektryczną o napięciu mniejszym od 1 kV,

d) dopuszcza się mikroinstalacje i małe instalacje odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, biogazu, biomasy, biopłynów i biogazu rolniczego,

e) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

f) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń gazowych,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem lit. "c" i lit. "d",

h) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:

- systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych,

- indywidualne urządzenia i instalacje korzystające z systemów opartych na sieci gazowej, elektroenergetycznej lub oparte o źródła energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lit. d,

i) odprowadzenie ścieków w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, zakazuje się stosowania oczyszczalni przydomowych i osadników szczelnych,

j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, dopuszczalne gromadzenie niezanieczyszczonych wód w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania na cele gospodarcze lub rozsączanie w gruncie,

k) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i informatycznych, poprzez sieci przewodowe i bezprzewodowe, dopuszcza się realizację wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie występuje potrzeba określenia takich warunków.

12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

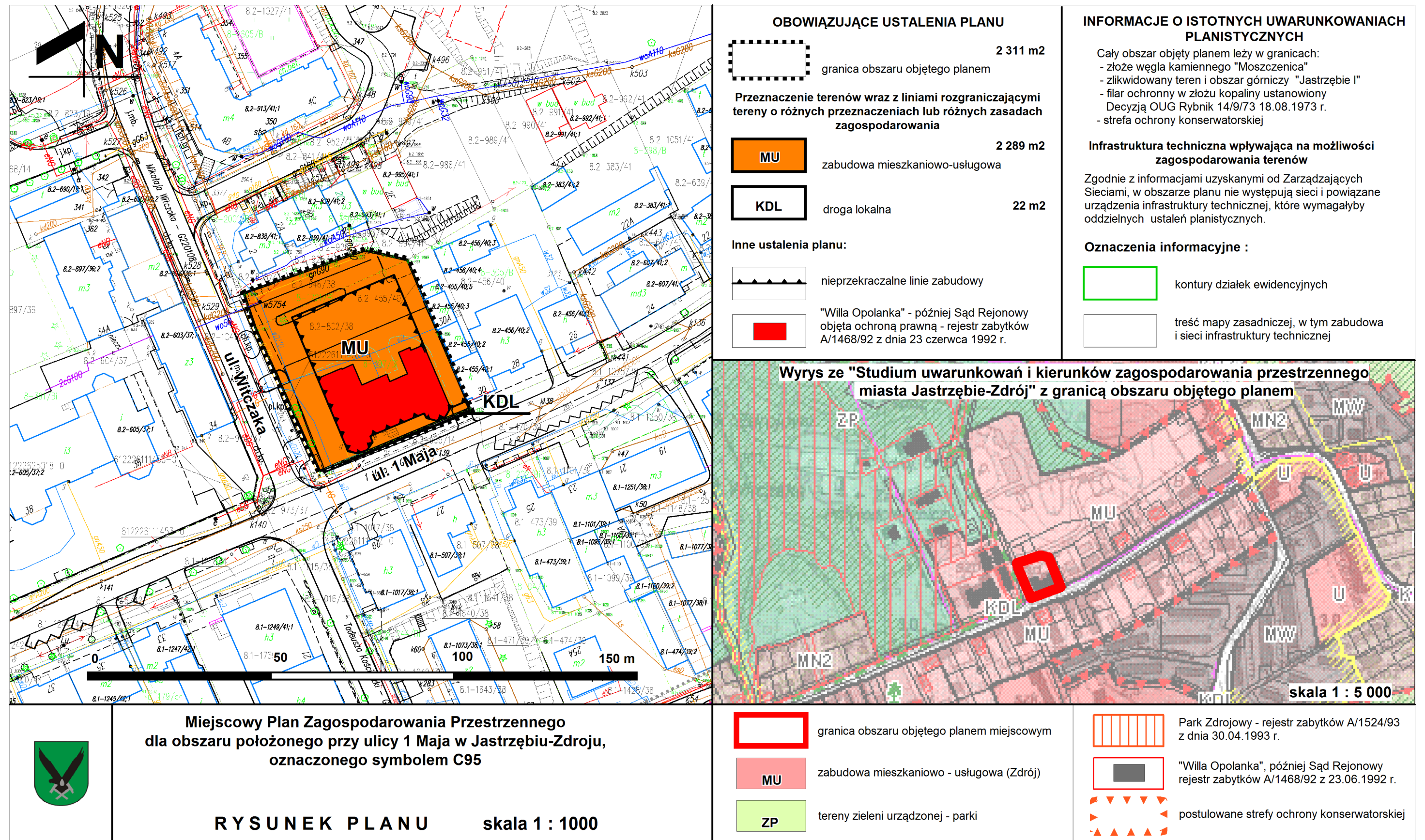
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta

**Ryszard Piechoczek**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI.54.2018  
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój  
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem **C95**, w terminie wskazanym w Obwieszczeniu Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 17 stycznia 2018 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, czyli do dnia 23 marca 2018 r. - nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI.54.2018

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 kwietnia 2018 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**

Przedmiotem planu jest poszerzenie katalogu przeznaczeń dopuszczalnych w granicach terenu **MU** o mieszkalnictwo wielorodzinne. Plan nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stąd nie wskazuje się takich inwestycji i tym samym - sposobu ich realizacji i zasad finansowania.