

**Uchwała Nr.....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z Uchwałą Nr XI.103.2016 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem Bz93, sołectwo Bzie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, zwanego dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do planu są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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.

§2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

- schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 4) **pas zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w postaci szpaleru drzew oraz zieleni średniej;
 - 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzutowanie pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane;
 - 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie;
 - 8) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i definicjami słownikowymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem zawierająca się w całości w:
 - granicy strefy ochrony konserwatorskiej,
 - granicy strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
 - granicy terenu górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy obszaru górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Pniówek";
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) pas zieleni izolacyjnej;
 - 6) obszar zagrożony wystąpieniem deformacji nieciągłych;
 - 7) przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych - pomnik przyrody;
3. Oznaczenie niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, ma charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczony symbolem **K**.

§5

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i termomodernizację istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza liniami zabudowy, przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą:
 - a) garaże, wiaty i budynki gospodarcze,
 - b) dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) ciągi piesze,
 - e) zieleń urządzoną,
 - f) infrastrukturę techniczną;
- 5) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymagań w pkt 5 ze względu na przebieg sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) kolorystyka fasad budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry, brązy, zieleni i błękity, ustalenie nie dotyczy detali i akcentów architektonicznych oraz stolarki i ślusarki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) materiały wykończeniowe - na fasadach budynków dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne oraz kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) ustalenia dotyczące kolorystyki fasad budynków oraz materiałów wykończeniowych, nie dotyczą obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. o których mowa w § 7 pkt 1, dla których obowiązują ustalenia §7 pkt 2.

§6

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych;
- 3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń;
- 4) na terenie objętym planem występują pomniki przyrody, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 6) zasięg oddziaływania na środowisko inwestycji, w szczególności działalności rolniczej z zakresu chowu i hodowli zwierząt nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) inwestycje powinny być zaprojektowane w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik i technologii;
- 8) nawóz naturalny powstały w wyniku chowu i hodowli zwierząt gospodarskich należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w zespole folwarcznym - obora,
 - b) w zespole folwarcznym - dom mieszkalny;
- 2) dla zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zachowanie gabarytu budynków w tym kształtu dachu,
 - b) zachowanie oryginalnych wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) zachowanie detalu architektonicznego - w szczególności gzymsów, filarów,
 - d) zachowanie oryginalnego materiału i detalu elewacji tynkowanej domu mieszkalnego,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding oraz materiałów typu gres, blacha trapezowa i falista, a w przypadku domu mieszkalnego blachodachówka,
 - f) zakaz docieplania i tynkowania elewacji domu mieszkalnego od strony zewnętrznej;
 - g) nakaz stosowania, dla domu mieszkalnego, materiałów dachowych w postaci dachówki ceramicznej;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, na całym obszarze objętym planem, w której przedmiotem ochrony jest dawny zespół folwarczy, dla której ustala się:
 - a) dla obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków o których mowa w §7 pkt 1, warunki określone w § 7 pkt 2,
 - b) możliwość realizacji nowych obiektów z zastrzeżeniem dostosowania gabarytów i wysokości do skali obiektów zabytkowych;
- 4) wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, na całym obszarze objętym planem, w której przy realizacji robót ziemnych lub zmianie charakteru dotychczasowej działalności ustala się ochronę jak dla zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych.

§8

W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych:**

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru górniczego "Krzyżowice III";
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego "Krzyżowice III";
- 3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Pniówek";
- 4) dla obszaru położonego w granicach terenu górniczego "Krzyżowice III", należy uwzględnić aktualne czynniki geologiczno-górnice, dotyczące prognozowanych skutków eksploatacji górniczej przy budowie lub przebudowie obiektów budowlanych.

§9

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie obsługi **komunikacyjnej ustala się :**
 - a) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicą planu,

- b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników, w granicach działki lub działek budowlanych na których zlokalizowana jest planowana inwestycja,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jak dla dróg publicznych, stref ruchu i zamieszkania ustalonych w przepisach odrębnych,
 - d) miejsca do parkowania należy realizować w formie utwardzonych placów postojowych, garaży lub wiat;
- 2) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w **infrastrukturę techniczną** w granicach planu dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;
- 4) w zakresie usług **telekomunikacyjnych** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** dopuszcza się budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) w zakresie odprowadzania **ścieków sanitarnych**:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz lokalizacji lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) w zakresie odprowadzania **wód opadowych i roztopowych**:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu przy spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń, z utwardzonych miejsc do parkowania, ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych urządzeniami oczyszczającymi,
 - c) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do granicy z działką sąsiednią 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1K:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do granicy z działką sąsiednią 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;
- 3) dla drogi: szerokość działki nie mniejsza niż 6 m.

§11

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy** - w obszarze zagrożonym wystąpieniem deformacji nieciągłych w przypadku zagospodarowania i kształtowania zabudowy należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

§12

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie:
 - a) zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz usług,
 - b) przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 2) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 3) obiekty towarzyszące w postaci garaży, budynków gospodarczych i wiat,
 - 4) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego,
 - 5) obiekty związane z działalnością rolniczą i przetwórstwem artykułów spożywczych;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,5;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy 15 m z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie większa niż 25 m;
 - 6) liczbę kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których ustala się liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 7) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - b) połacie dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,
 - c) wymagania, o których mowa w lit. a i lit. b, nie dotyczą obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. o których mowa w § 7 pkt 1, dla których obowiązują ustalenia §7 pkt 2, lit a.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna - kanalizacja.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9
- 3) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 4) liczba kondygnacji - 1;
- 5) geometria dachu: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miasta

.....

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).....

Załącznik nr 3
do Uchwały
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii: budowa, modernizacja i przebudowa infrastruktury technicznej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.