

UCHWAŁA Nr 2019
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C100

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 2018 poz. 994 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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 uchwala:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczony symbolem **C100**, obejmujący działkę o numerze: 8.6-211/7, w granicach wskazanych w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój Nr III.23.2018 z dnia 22 lutego 2018 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 wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta;
- 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 określane są przez ich wysokość i szerokość fasady frontowej.

§ 4. Rysunek planu, został sporządzony w skali 1:1000, na kopii aktualnej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) przeznaczenie terenu wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) informacje o istotnych uwarunkowaniach planistycznych nie będących ustaleniami planu:
 - a) cały obszar objęty planem leży w granicach:
 - 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) oznaczone na rysunku planu, fragmenty jego obszaru, leżą w granicach:
 - złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
 - złoża węgla kamiennego "Jas-Mos",
 - c) w granicach planu występuje infrastruktura techniczna wpływająca na możliwości zagospodarowania terenów:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 3) oznaczenia informacyjne - treść mapy zasadniczej, w tym kontury działek ewidencyjnych, zabudowa i inne 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) usługi, takie jak: administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia, gastronomia, handel, rekreacja oraz inne nie wprowadzające ograniczeń i uciążliwości dla sąsiadującej funkcji mieszkaniowej,
 - c) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane oraz wolnostojące,
 - d) lokalizowanie ciągów pieszych, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni,
 - e) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: minimalna nie mniej niż 0,05, maksymalna nie więcej niż 1,5;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy określona jako procent powierzchni działki: nie więcej niż 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, odpowiednio do jej rodzaju:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 3 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12 m,
 - b) zabudowa usługowa: 3 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12 m,
 - c) zabudowa gospodarcza i garaże: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 6 m,
 - d) inne obiekty budowlane: nie więcej niż 12 m;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, łącznie z miejscami w garażach, stosownie do występujących funkcji:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne: 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) usługi administracji, kultury, oświaty i rekreacji: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usługi handlu, służby zdrowia, rzemiosła: 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) gastronomia: 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej,
 - e) usługi inne, nie wymienione wyżej w lit. b, c, d: 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - 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;
- 7) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) gabaryty obiektów: szerokość fasady frontowej budynków - nie więcej niż 28 m, wysokość jak pkt 5;
- 9) dopuszczalne dachy płaskie, jedno, 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° dla dachów spadzistych i 15% dla płaskich;
- 10) kolorystyka fasad budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele i beże, ustalenie nie dotyczy detali i akcentów architektonicznych oraz stolarki i ślusarki budowlanej;
- 11) materiały wykończeniowe:
 - a) 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,

b) w przypadku dachów spadzistych zakazuje się stosowania czarnej papy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie, to gabaryty i lokalizacja zabudowy, w pierzei ulicy 1 Maja, położonej poza obszarem planu zgodnie z zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie i użytkowanie obiektów istniejących,
 - b) rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów i budynków istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania, na cele zgodne z przeznaczeniem terenu przy zachowaniu parametrów określonych planem,
 - c) sytuowanie garaży i budynków gospodarczych, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakazuje się wprowadzania zabudowy gospodarczej i garaży w pierzei ulicy 1 Maja, położonej poza obszarem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się inwestycje celu publicznego, takie jak sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej 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.

3a. Zasady kształtowania krajobrazu: w granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia takich zasad.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia takich zasad.

5. 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.

6. 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:
 - 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) oznaczone na rysunku planu, fragmenty jego obszaru, leżą w granicach:
 - złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
 - złoża węgla kamiennego "Jas-Mos",
 - c) w granicach planu, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, związanych z dokonaną eksploatacją górniczą;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się teren **MU** - do kategorii zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 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.
7. 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 mieszkaniowo-usługowa: powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m², 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 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
 - 3) kąt nachylenia bocznych granic działki w stosunku do drogi obsługującej od 60° od 120°.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności związane z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV oraz możliwością sytuowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w miejscach narażonych na oddziaływanie pól elektromagnetycznych, zgodnie z wymogami Prawa ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) obszar objęty planem obsługiwany jest z ul. 1 Maja, położonej poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3,0 m;
 - 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 ukształtowaniem terenu, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń, 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 cieplną należy zapewnić w oparciu o:
 - systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych,

- indywidualne urządzenia i instalacje korzystające z systemów opartych na sieci gazowej, elektroenergetycznej lub źródłach energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lit. d, oraz źródeł opartych o spalanie paliw stałych i płynnych i gazowych,
- i) odprowadzenie ścieków w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza 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 rozsądzanie 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.

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

11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 15%.

§ 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.

Przewodniczący
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

.....