

**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 29 czerwca 2006 roku**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej centrum o symbolu roboczym C70 w Jastrzębiu Zdroju**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój”

**Rada Miasta Jastrzębie Zdrój**

**u c h w a ł a**

poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w §1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

**ROZDZIAŁ 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębia Zdroju obowiązuje, w granicach określonych na rysunku zmiany planu, zgodnie z załącznikiem nr 1b do uchwały Nr XX/461/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce bilansowej Centrum uchwalonego uchwałą Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 14 poz. 89 z dnia 31 lipca 1996r.

## §2

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu. Rysunek zmiany planu opracowany w skali 1:2000, na aktualnej mapie zasadniczej, obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych zmianą planu i w zakresie określonym uchwałą,
2. Załącznik 2a i 2b - stwierdzenie zgodności ustaleń planu z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój” wraz z granicami obszaru objętego planem na tle ustaleń studium wydrukowanymi w skali 1:10 000,
3. Załącznik 3a i 3b- rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego,
4. Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

## §3

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych zmianą planu.

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1) Przeznaczenie terenów - opisano w §6,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - opisano w §7,
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - opisano w §8,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - opisano w §9,
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - opisano w §10,
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - opisano w §11,
- 7) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych -

opisano  
w §12,

- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - opisano w §13,
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - opisano w §14,
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - opisano w §15,
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - opisano w §16,
- 12) Stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - opisano w §17,
- 13) Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - opisano w §18,
- 14) Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> - opisano w §19,
- 15) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych - opisano w §20.

2. W załączniku graficznym do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) Skalę rysunku zmiany planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- 2) Granice obszaru objętego zmianą planu,
- 3) Granice terenów chronionych,
- 4) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające jednoznacznie przeznaczenie i numer terenu,
- 6) Elementy zagospodarowania przestrzennego:
  - a) linie zabudowy,
  - b) oznaczenia obszaru wjazdów, przejazdów lub przejścia,
  - c) przebiegi ścieżek rowerowych.

3. W części graficznej niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami zmiany planu:

- 1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej,
- 2) Granice terenów górniczych.

#### §4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Jastrzębie Zdrój, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **zmianie planu** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej,
3. **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
4. **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
5. **oznaczeniach C000XXX** - należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający jednostkę planu w liniach rozgraniczających, odpowiednio: {C} - oznaczenie jednostki bilansowej „Centrum” miasta Jastrzębie Zdrój, {000} - oznaczenie cyfrowe terenu, {XXX} - przeznaczenie terenu,
6. **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami),
7. **obiekcie głównym** - należy przez to rozumieć obiekt o największej powierzchni zabudowy w obrębie nieruchomości,
8. **kondygnacji niepełnej** - należy przez to rozumieć kondygnację o powierzchni mniejszej niż największa kondygnacja rozpatrywanego obiektu,
9. **galeriach** - należy przez to rozumieć powierzchnie komunikacji oraz usług handlu, gastronomii, wypoczynku, kultury i innych dostępnych dla klienta, towarzyszących wielkopowierzchniowym obiektom handlowym (zawierającym sale sprzedaży o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>),
10. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych (liczonej po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie zamierzenia inwestycyjnego do powierzchni terenu zamierzenia inwestycyjnego,

11. **zamierzeniu inwestycyjnym** - należy przez to rozumieć obszar niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny.

## §5

W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

1. "zakaz" lub "nakaz", a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia zmiany planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
2. "wskazane" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np.: ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych,
3. "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

## ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### §6

#### Przeznaczenie terenów.

Wyznacza się jednostki planu zgodnie z załącznikiem nr 1 i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1. **C006KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).
2. **C008KDL** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich).
3. **C009KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Północna).
4. **C010KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków).
5. **C011UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>), usługi związane z kulturą,

wypoczynkiem, gastronomią i powierzchnie biurowe.

6. **C012ZP** - Teren zieleni urządzonej.

7. **C013UC** - Teren usług.

Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, agendy biur turystycznych, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz funkcje mieszkaniowe.

8. **C014UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handlu, kultury, wypoczynku, gastronomii oraz funkcje biurowe, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

9. **C015U** - Teren usług.

Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – turystyki, rozrywki, handlu, gastronomii oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej tj.: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe.

10. **C016ZP** – Teren zieleni urządzonej.

11. **C017KDP** – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego.

12. **C018UC** - Teren usług.

Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, hotelowe, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

13. **C019KDP** – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego.

14. **C020KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).

15. **C021KDD** - Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej.

## §7

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1. W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla

całej jednostki planu,

a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej.

2. W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych.
3. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.
4. Gromadzenie odpadów na terenie objętym zmianą planu, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować żadnych uciążliwości w sąsiadujących jednostkach.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
6. Wykończenie obiektów w kolorach stonowanych, z materiałów naturalnych.
7. Dopuszcza się stosowanie kolorów nasyconych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji.
8. Zakaz stosowania listew plastikowych, blachy falistej i trapezowej w wykończeniu elewacji.
9. Zewnętrzne powierzchnie parkingowe należy realizować przy udziale roślinności wysokiej – drzew w liczbie co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych.
  - 1) Minimalna wysokość drzewa podczas nasadzenia wynosi 2m,
  - 2) Docelowa wymagana wysokość drzewa to min. 4m,
  - 3) Wymagane zbliżone do równomiernego rozmieszczenie drzew na powierzchni parkingu,
    - a) Dla układu z pojedynczymi drzewami maksymalna odległość drzew wynosi 16m,
    - b) Dla układu z grupami drzew maksymalna odległość drzew wynosi 32m, a ilość drzew w grupie wynosi nie mniej niż ilość stanowisk podzielona przez 8, przypadających na jedną grupę.
10. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należyłym stanie.

## §8

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.
2. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu.
3. Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe.
4. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży wprowadza się wymóg stosowania utwardzonych, trudnościeralnych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.
5. W obrębie terenu objętego zmianą planu ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.
6. Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.
7. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie.
8. Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone w ust. 9.
9. W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu),
  - 1) Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów na nich występujących,
  - 2) nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
  - 3) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew,
  - 4) zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.



## §9

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na terenach objętych opracowaniem zmiany planu nie występują obiekty, ani obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe objęte ochroną konserwatorską.
2. Na terenach objętych opracowaniem planu nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów i nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.
3. Z uwagi na brak badań powierzchniowych, a tym samym niewielkie rozeznanie gminy pod względem archeologicznym, większe prace ziemne na tym terenie należy wykonywać po uprzednim powiadomieniu odpowiednich służb o planowanych pracach ziemnych, ich skali i zakresie. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją podziemnych sieci infrastruktury technicznej, wykopy pod fundamenty budynków i urzędzeń. Służby Konserwatorskie na podstawie odrębnych przepisów ustalają potrzebę wprowadzenia nadzoru archeologicznego. W przypadku wprowadzenia takiego nadzoru określają zakres i sposób jego realizacji.

## §10

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Ustala się układ przestrzeni publicznych:

1. Zewnętrzny, główny układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostek:
  - 1) C006KDZ - Tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),
  - 2) C008KDL - Tereny komunikacji publicznej - droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich),
  - 3) C009KDZ - Tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej (ul. Północna),
  - 4) C010KDZ - Tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków),
  - 5) C017KDP - Teren komunikacji publicznej - obszar węzła komunikacyjnego,
  - 6) C019KDP - Teren komunikacji publicznej - obszar węzła komunikacyjnego,
  - 7) C020KDZ - Tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),

2. Wewnętrzny, dojazdowy układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostki:

C021KDD - Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej,

3. Ustala się wymóg realizacji ścieżek rowerowych w obrębie terenów komunikacji publicznej,

o przebiegach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu w załączniku nr 1.

## **§11**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

#### **1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:**

- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych,
- 2) W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla całej jednostki planu, a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej,
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu,
- 4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację o wysokości nie przekraczającej 32m,
- 5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zielenią urządzoną,
- 6) Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym zielenią wysoką, pasa o szerokości min. 6m, bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ z dopuszczeniem przecięcia wjazdami,
- 7) Realizacja wjazdów i wyjazdów dla obsługi terenu obciąża inwestora,
- 8) Inwestor jest zobowiązany do pokrycia całości kosztów związanych z przebudową dróg lub budową wjazdów i wyjazdów dla obsługi zamierzenia inwestycyjnego. Warunek ten obowiązuje, zarówno w granicach obszaru objętego zmianą planu, jak i na bezpośrednio przyległych terenach komunikacji, położonych poza

opracowywanym terenem, a niezbędnych dla realizacji obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w obrębie zmiany planu,

- 9) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla funkcji mieszkaniowej w obrębie obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
  - b) dla usług handlu - 3,5 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - c) dla usług gastronomii - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - d) dla powierzchni biurowych - 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej  
ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - e) dla usług pocztowych, finansowych i administracyjnych - 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - f) dla obiektów sportowych, hal widowiskowych - 20 miejsc postojowych na każde 100 miejsc siedzących,
  - g) dla drobnych obiektów sportu i rekreacji bez trybun lub z trybuną na mniej niż 100 osób - 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów turystyki i obiektów hotelowych - 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie.

## **2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

- 1) dla jednostki **C011UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,
  - b) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,50,
  - c) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano

w zapisach szczegółowych w §11 ust. 4,

- d) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem lub kompleksem obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:
- Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50 000m<sup>2</sup>,
  - Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 000m<sup>2</sup>,
  - Powierzchnia zabudowy głównego obiektu nie może być mniejsza niż 15 000m<sup>2</sup>,
  - Powierzchnia zabudowy każdego, kolejnego obiektu usługowego nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - Dla galerii handlowych znajdujących się w głównym obiekcie wymagane są co najmniej dwie kondygnacje handlowo-usługowe ale nie więcej niż cztery (do wymaganych kondygnacji nie wlicza się kondygnacji parkingowych). Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup> (ograniczenie to nie dotyczy kondygnacji parkingowych),
  - Maksymalny udział powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000m<sup>2</sup>) w głównym obiekcie wynosi 60% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji bez powierzchni parkingów podziemnych,
  - Minimalny udział powierzchni handlowych - galerii wraz z ich zapleczeniami technicznymi i magazynowymi oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią w głównym obiekcie wynosi 40% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),
  - Wymagane powierzchnie pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią o powierzchni co najmniej 3500m<sup>2</sup>,
  - Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
  - Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw,
  - Wymagana realizacja dominanty wysokościowej (stanowiącej element kubatury budynku) akcentującej główne wejście do głównego obiektu. Wysokość dominanty nie może być mniejsza niż największa wysokość budynku + 2,0m,
  - Wskazana realizacja parkingów podziemnych,
  - Dla obiektu głównego wymagane wykonanie elewacji frontowej od ul. Porozumień Jastrzębskich, ul. Warszawskiej lub ul. Sybiraków z udziałem powierzchni szklanych w ilości nie mniejszej niż 20% tej elewacji,
  - Lokalizacja galerii handlowej powinna poprzedzać wielkopowierzchniowy obiekt handlowy od strony ul. Porozumień Jastrzębskich,
  - Wymagana realizacja głównej strefy dostaw dla obiektu głównego wyłącznie z ul. Północnej. Dopuszcza się realizację dodatkowej strefy dostaw dla pozostałych obiektów lokalizowanych w obrębie jednostki planu z ul. Warszawskiej,

- e) W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej części zgodnie z zapisami poniższymi.
    - Zakaz wydzielania nieruchomości gruntowych dla zamierzenia inwestycyjnego o powierzchni mniejszej niż 6000 m<sup>2</sup>,
    - Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 kondygnacji i 20m,
    - Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych – handlu, gastronomii i kultury, obiektów biurowych oraz obiektów sportu i rekreacji,
  - f) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
  - g) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ oraz węzła komunikacyjnego w jednostce planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,
  - h) Wjazdy z dróg w jednostkach planu oznaczonych jako C020KDZ oraz C010KDZ wyłącznie na zasadach prawoskrętu,
  - i) Dopuszcza się lewoskręt z drogi oznaczonej jako C009KDZ pod warunkiem wydzielenia niezależnego pasa dla lewoskrętów,
  - j) Dopuszcza się włączenie komunikacyjne do skrzyżowania w obrębie jednostki planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie w przypadku realizacji skrzyżowania w formie ronda o odpowiednich parametrach,
  - k) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych.
- 2) dla jednostki **C013UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe,
  - b) Dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) Dopuszcza się funkcje mieszkaniowe przy zachowaniu proporcji powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni usług nie przekraczającej 1:2 (33% całości),
  - d) Dopuszcza się zabudowę jednostki nie więcej niż dwoma niezależnymi obiektami,
  - e) Minimalna intensywność zabudowy dla wydzielonej nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,8,
  - f) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
  - g) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie zamierzenia inwestycyjnego nie może wynieść mniej niż 15%,

- h) Wysokość zabudowy nie mniej niż 3 kondygnacje i 10m ale nie więcej niż 5 kondygnacji i 18m,
- i) Dopuszcza się dodatkowo podpiwniczenie obiektów,
- j) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- k) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD lub dróg klasy dojazdowej zlokalizowanych w obrębie terenów sąsiadujących od strony wschodniej, a nie objętych niniejszą zmianą planu,
- l) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

3) dla jednostki **C014UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa związana z usługami handlu dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- b) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem handlowym pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 7500m<sup>2</sup>,
  - Wymagane co najmniej dwie pełne kondygnacje ale nie więcej niż cztery,
  - Wskazane zrealizowanie usług związanych z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią (np.: multikino, kawiarnie, kręgielnia itp.),
  - Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 35% powierzchni użytkowej obiektu,
  - Minimalna ilość parkingów powinna wynosić nie mniej niż 35 stanowisk na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowych. Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
  - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
  - Intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5,
  - Obsługa komunikacyjna terenu: z przedłużenia drogi oznaczonej na rysunku jako C021KDD, od strony ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,
  - W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej części zgodnie z zapisami poniższymi,
- c) Dopuszcza się zabudowę jednostki wieloma obiektami pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:
  - W parterze obiektów należy zrealizować usługi o funkcji handlowej na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru), na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcje handlowe, biurowe i usługowe w dowolnych proporcjach,
  - Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,2400 ha,

- Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu o funkcji usługowej wynosi 800m<sup>2</sup>. Maksymalna wynosi 2500m<sup>2</sup>,
- Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,
- Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,5,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
- Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- Wymóg zachowania linii zabudowy od ul. Porozumień Jastrzębskich,
- Obsługa komunikacyjna zamierzenia inwestycyjnego poprzez drogi wewnętrzne lub z istniejących dróg publicznych w odcinkach wskazanych na rysunku zmiany planu,

d) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

4) dla jednostki **C015U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
- b) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,
- d) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- e) Dopuszcza się wykorzystanie terenu jako poszerzenie jednostki oznaczonej jako C014UC w sposób i na zasadach określonych dla tej jednostki,
- f) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD, od ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,
- g) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku linii zabudowy.

5) dla jednostki **C018UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 4000m<sup>2</sup>,
- b) Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu 600m<sup>2</sup>,
- c) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- d) Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,
- e) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,4,

- f) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości  
nie może wynieść mniej niż 30%,
- g) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- h) Maksymalny udział powierzchni usługowych o funkcji handlowej wynosi 30% powierzchni wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),
- i) Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od południowo-zachodniego poprzez południowe do południowo-wschodniego,
- j) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano  
w zapisach szczegółowych w § 11. ust. 4,
- k) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C010KDZ wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,
- l) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych,
- m) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

### **3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:**

- 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych  
nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

### **4. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

- 1) dla jednostki **C006KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m<sup>3</sup>, takich jak np.:



budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,

- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 2) dla jednostki **C008KDL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej  $10\text{m}^3$ , takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tymi drogami pożarowymi,
  - c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 3) dla jednostki **C009KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej  $10\text{m}^3$ , takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tymi drogami pożarowymi,
  - c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - d) Dopuszcza się realizację włączeń komunikacyjnych ruchu kołowego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku zmiany planu.
- 4) dla jednostki **C010KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 25m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej  $10\text{m}^3$ , takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,
  - c) Wymaga się wprowadzenia przejścia pieszego przez jezdnię, łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC,
  - d) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - e) Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów poza obszarem wyznaczonym na ten cel na rysunku zmiany planu.
- 5) dla jednostki **C017KDP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,
  - b) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - c) Dopuszcza się możliwość realizacji parkingów,
  - d) Zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych.
- 6) dla jednostki **C019KDP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Wskazana realizacja skrzyżowania w formie ronda z uwzględnieniem włączenia komunikacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC. Nie dopuszcza się włączenia komunikacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC w przypadku realizacji skrzyżowania w formie innej niż rondo,
  - b) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,
  - c) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu.
- 7) dla jednostki **C020KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej  $10\text{m}^3$ , takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami

pożarowymi,

- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
  - d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.
- 8) dla jednostki **C021KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 12m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu.

## **5. Dla terenów zieleni ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

- 1) dla jednostek **C012ZP** i **C016ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) W obrębie wskazanych terenów zieleni chronionej (patrz rysunek zmiany planu) bezwzględny nakaz zachowania drzew o obwodzie powyżej 100cm (mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu) i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
  - b) Dopuszcza się cięcia sanitarne i porządkujące wyłącznie dla obiektów chorych i zagrażających bezpieczeństwu,
  - c) Wskazane uzupełnienia zieleni wysokiej nasadzeniami rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - d) Wskazane wyposażenie terenu w ławki i kosze na śmieci,
  - e) Zakaz lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) Zakaz sytuowania obiektów reklamowych.

## **§12**

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

#### **1. Tereny górnicze w obrębie opracowania.**

- 1) Obszar objęty zmianą planu znajduje się w części zachodniej w granicach OG "Jastrzębie 1" KWK "Jas-Mos", a w części wschodniej w granicach OG "Jastrzębie Górne" KWK "Zofiówka" (granica terenów górniczych została pokazana na rysunku zmiany planu - załącznik nr 1).

Na tym terenie obowiązuje decyzja Dyrektora OUG w Rybniku z dnia 18.08.1973r. (l.dz.14/9/73) o ustanowieniu filara ochronnego dla miasta Jastrzębie Zdrój,

- 2) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnicznych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.
2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 1) Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie związane z występowaniem osuwisk lub terenów zagrożonych osuwiskami,
  - 2) Ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:
    - a) ochronę zieleni zgodnie z §8 ust. 9,
    - b) brak niekorzystnych wpływów w przyległych terenach,
    - c) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych terenów.
3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie powodzią.

### **§13**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W zmianie planu nie wprowadza się wymogu scalania nieruchomości.
2. W zmianie planu określa się minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w §11 ust. 2 dla każdej jednostki planu, o ile taki wymóg jest niezbędny.

### **§14**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

W jednostkach planu oznaczonych jako C012ZP i C016ZP wprowadza się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych.

### **§15**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

## **1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) Zakaz realizacji włączeń komunikacyjnych dla obsługi przedsięwzięć realizowanych w ramach jednostek planu wymienionych w §11 ust. 2, poza wskazanymi do tego celu obszarami,
- 2) Wymagana realizacja ścieżek rowerowych w granicach jednostek wskazanych do takiego przeznaczenia w §11 ust. 4,
- 3) Wymagana realizacja przejścia pieszego w granicach jednostki oznaczonej jako C010KDZ łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC, na zasadach określonych w §11 ust. 4 pkt 4, lit. c.

## **2. Zasady obsługi w zakresie Infrastruktury technicznej.:**

- 1) Dla wszystkich terenów inwestycyjnych wyszczególnionych w §11 ust. 2 ustala się zaopatrzenie w wodę, energię cieplną i gaz z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną i deszczową oraz sieć teletechniczną,
- 2) W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek zmiany planu, z wyjątkiem jednostek oznaczonych jako C012ZP i C016ZP,
- 3) Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny,
- 4) Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci po uzgodnieniu z ich dyspozytorami,
- 5) Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco, zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań zmiany planu,
- 6) Przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości prowadzone równoległe do ulic,
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
  - b) zagospodarowanie terenów wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim,
  - c) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe,
  - d) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych,
  - e) wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,
- 8) Zaopatrzenie w wodę:
  - a) wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,
  - b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania,
  - c) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej,

- 9) Zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
  - b) projektowane gazociągi o znaczeniu lokalnym ustala się w terenach komunikacji,
  - c) dopuszcza się prowadzenie gazociągów o znaczeniu lokalnym pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny, tylko w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia sieci w terenach komunikacji,
- 10) W zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
  - b) zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust.2 pod warunkiem zachowania norm i przepisów odrębnych,
- 11) W zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust. 2,
- 12) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej ze wszystkich jednostek zmiany planu wymienionych w §11 ust. 2 i ust. 4,
  - b) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust. 2,
- 13) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych:
- a) wskazana rozbudowa sieci ciepłowniczej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
  - b) dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące energię elektryczną, olej, gaz,
  - c) zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwa stałe,
- 14) W zakresie postępowania z odpadami:
- a) sposób postępowania z odpadami zgodnie z „planem gospodarki odpadami”,
  - b) w obrębie terenu objętego planem ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych,
  - c) składowanie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach.

## §16

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Ustala się tymczasowo dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji danej inwestycji i wyłącznie do czasu zakończenia realizacji tej inwestycji.

### **§17**

#### **Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.**

1. Dla terenów w jednostkach oznaczonych jako C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości wynoszącą - 30% (trzydzieści procent).
2. Dla jednostek planu nie wymienionych w ust.1 ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości wynoszącą - 0% (zero procent).
3. Ustalenie ust.1 nie dotyczy nieruchomości będących własnością Miasta Jastrzębie Zdrój.

### **§18**

#### **Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.**

W zmianie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **§19**

#### **Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

1. W zmianie planu wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w jednostkach oznaczonych w zmianie planu jako:

- 1) C011UC,
- 2) C013UC,
- 3) C014UC,
- 4) C018UC.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania jednostek wymienionych w ust. 1 zostały określone w §11 ust. 2.

## **§20**

### **Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.**

1. W zmianie planu nie wyznacza się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W zmianie planu wyznacza się tereny, na których dopuszcza się organizację imprez masowych tj.:
  - 1) w jednostce planu oznaczonej jako C011UC,
  - 2) w jednostce planu oznaczonej jako C018UC.

## **ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 21**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

### **§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

### **§ 23**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996 r. w granicach określonych uchwałą Nr XX/461/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<b>Odpowiedzialny za treść:</b>	Barbara Mirecka
<b>Data wytworzenia:</b>	11.09.2006
<b>Opublikował w BIP:</b>	Rafał Stelmaczonek



<b>Data opublikowania:</b>	11.09.2006 14:25
<b>Ostatnio zaktualizował:</b>	Rafał Stelmaczonek
<b>Data ostatniej aktualizacji:</b>	24.10.2014 08:57
<b>Liczba wyświetleń:</b>	1909