

UCHWAŁA Nr XII/122/2007

Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu

jednostki Centrum o symbolu roboczym C44 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój", Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwala poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

1. Przepisy ogólne
2. Ustalenia dla terenów zabudowy
3. Ustalenia dla terenów komunikacji
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
7. Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu
8. Przepisy końcowe

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C44 w Jastrzębiu Zdroju obejmuje obszar w granicach określonych w załącznikach nr 1a i 1b do uchwały nr XXXVII/979/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 roku. tj.: granica opracowania rozpoczyna się od punktu będącego północnym wierzchołkiem dz. 61/5, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granic dz. 61/5, 59/6, 57/7, 55/8, 85/9,86/9, 81/9, 82/9 biegnie do punktu będącego południowo - wschodnim wierzchołkiem dz. 82/9 następnie w kierunku zachodnim biegnie wzdłuż południowej granicy dz. 82/9, 55/8, 3/7, 27/6, 61/5, 22/4, 83/4 oraz przedłużenia południowej granicy dz. 83/4 do południowo - zachodniego wierzchołka dz. 561/127, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy dz. 560/128 do punktu położonego na przecięciu się wschodniej granicy dz. 560/128 z przedłużeniem południowej granicy dz. 1852/306, następnie biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż przedłużenia południowej granicy dz. 1852/306 do punktu będącego południowo - zachodnim wierzchołkiem dz. 1852/306, następnie wzdłuż zachodniej granicy dz. 1852/306 oraz wzdłuż ulicy Pochwacie z powrotem do punktu będącego północnym wierzchołkiem dz. 61/5.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C44 w Jastrzębiu Zdroju (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1)** załącznik nr 1 - Rysunek planu stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000, wydrukowany w skali 1:4000;
- 2)** załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3)** załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§2

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1)** przeznaczenie terenów;
- 2)** zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3)** zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4)** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5)** wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6)** parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7)** granice i 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;
 - 8)** szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9)** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10)** zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11)** sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 12)** stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.** W załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:
- 1)** granice obszaru objętego planem;
 - 2)** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3)** oznaczenia cyfrowo-literowe określające numer i przeznaczenie terenu;
 - 4)** nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5)** tereny, dla których ustala się różną od zera stawkę renty planistycznej.
- 3.** W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1)** granice działek;
 - 2)** istniejące sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi.

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 przypisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 4) **jednostce planu lub terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **oznaczeniach C000...,...** - należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie jednostki planu, odpowiednio: {C000} - oznaczenie cyfrowe jednostki planu, {...,...} - przeznaczenie terenu;
- 6) **ustawie** - 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną w ograniczonym zakresie do lokalizacji w danej jednostce planu jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu atyki, wyrażoną w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji lub w metrach;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą lub wodą na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się,

że nie więcej niż 25% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków;

- 12) zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleń urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach;
- 13) zamierzeniu inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć obszar niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 15) funkcje uciążliwe** – należy przez to rozumieć funkcje, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Podstawą zaliczenia funkcji do kategorii uciążliwych jest wynik przeprowadzonego postępowania w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia inwestycyjnego na środowisko lub wynik przeglądu ekologicznego, a nie tylko jego kwalifikacja rodzajowa wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§4

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

- 1)** "zakaz" lub "nakaz" a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości;
- 2)** "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY

§5

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **C001MN**; **C002MN**:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1)** przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2)** przeznaczenie uzupełniające – usługi i rzemiosło, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)** dopuszcza się funkcje usług i rzemiosła wyłącznie w obrębie nieruchomości o dominującej funkcji mieszkaniowej;
- 2)** udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji usług i/lub rzemiosła, w obrębie nieruchomości, nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie tej nieruchomości;
- 3)** zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)** nie mniej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Pochwacie,
 - b)** nie mniej niż 12m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako C008KDD,
 - c)** nie mniej niż 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostkach planu oznaczonych jako C010KDW i C011KDW,
 - d)** dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości od dróg mniejszej niż wskazana na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie i remonty tych obiektów bez prawa rozbudowy w tej strefie.
- 4)** dla dachów o kącie nachylenia pości powyżej 15° nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu;
- 5)** zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej;
- 6)** dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości gruntowej;

2) minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m;

4) wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie i inne nie będące obiektami mieszkaniowymi) nie może przekraczać 6,5m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości;

2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych oraz innych prawnie dopuszczonych form przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 4,5m dla projektowanych do wydzielenia działek gruntu nie posiadających dostępu do drogi publicznej;

3) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m²;

4) zakaz wydzielania działek o szerokości frontu mniejszej niż 20m;

5) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, dopuszcza się wyłącznie remonty i nadbudowy obiektów zlokalizowanych w tej strefie bez zmiany obrysu;

2) zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ochronnej linii energetycznej średniego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tej strefie pozostałych obiektów pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §13.

- 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §14.
- 9.** 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)** jednostka zawiera się w obrębie terenów górniczych w związku z tym ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego;
 - 2)** w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3)** w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 10.** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- 1)** obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej symbolem C008KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem C010KDW i C011KDW;
 - 2)** wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości nie mniejszej niż:
 - a)** 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
 - b)** dla usług – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - c)** dla funkcji rzemiosła – 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie.
- 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15.
- 12.** Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

§6

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **C003P,U,UC;**
C004P,U,UC;

- 1.** Przeznaczenie terenów:

- 1)** przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty usługowe z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2)** przeznaczenie uzupełniające - obiekty biurowe, funkcje mieszkalne w obrębie obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zagospodarowanie towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)** dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i funkcji mieszkalnych z prawem do rozbudowy, bez prawa lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych w obrębie tych nieruchomości;
- 2)** udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji mieszkalnych, w obrębie obiektu o funkcji podstawowej, nie może przekroczyć 25% powierzchni użytkowej tego obiektu;
- 3)** zakaz realizacji inwestycji w obrębie nieruchomości gruntowej o powierzchni mniejszej niż 1500m²;
- 4)** zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu;
- 5)** zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)** nie mniej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako C007KDG,
 - b)** nie mniej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Pochwacie,
 - c)** nie mniej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Rybnickiej,
 - d)** nie mniej niż 12m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako C008KDD,
 - e)** nie mniej niż 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako C011KDW.
- 6)** uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać dopuszczalnych i progowych poziomów emisji w sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7)** dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2;
- 2)** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego;
- 3)** minimum 15% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna;
- 4)** maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których większa wysokość wynika ze względów technologicznych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1)** nie ustala się wymogu scalania nieruchomości;
- 2)** dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych oraz innych prawnie dopuszczonych form przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 6,0m dla projektowanych do wydzielenia działek gruntu nie posiadających dostępu do drogi publicznej;
- 3)** zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1500m²;
- 4)** dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1)** zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej;
- 2)** zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefach ochronnych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tych strefach pozostałych obiektów pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §13.

- 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §14.
- 9.** 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)** jednostka zawiera się w obrębie terenów górniczych w związku z tym ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego;
 - 2)** w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3)** w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- 10.** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - 1)** obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej symbolem C008KDD bezpośrednio lub pośrednio poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
 - 2)** dopuszcza się obsługę nieruchomości bezpośrednio z dróg zbiorczych (ulica Rybnicka i ulica Pochwacie) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i na zasadach przez niego określonych;
 - 3)** wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
 - a)** dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - b)** dla placów składowych i magazynów – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie oraz 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1000m² powierzchni składowych,
 - c)** dla obiektów produkcji i rzemiosła – 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - d)** dla usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - e)** dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - f)** dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

12. Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

§7

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **C005P,U; C006P,U;**

1. Przeznaczenie terenów:

- 1)** przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty usługowe;
- 2)** przeznaczenie uzupełniające – obiekty biurowe, funkcje mieszkalne w obrębie obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zagospodarowanie towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)** dopuszcza się lokalizację obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²;
- 2)** dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów i funkcji mieszkalnych z prawem do rozbudowy, bez prawa lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych w obrębie tych nieruchomości;
- 3)** udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji mieszkalnych, w obrębie obiektu o funkcji podstawowej, nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej tego obiektu;
- 4)** zakaz realizacji inwestycji w obrębie nieruchomości gruntowej o powierzchni mniejszej niż 1000m²;
- 5)** zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu;
- 6)** zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)** nie mniej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako C007KDG,
 - b)** nie mniej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Pochwacie,
 - c)** nie mniej niż 12m od zewnętrznej krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako

C009KDD.

7) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać dopuszczalnych i progowych poziomów emisji w sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego;

3) minimum 15% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna;

4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których większa wysokość wynika ze względów technologicznych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości;

2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych oraz innych prawnie dopuszczonych form przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 6,0m dla projektowanych do wydzielenia działek gruntu nie posiadających dostępu do drogi publicznej;

3) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m²;

4) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefach ochronnych linii energetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tych strefach pozostałych obiektów

pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §13.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §14.

9. 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) jednostka zawiera się w obrębie terenów górniczych w związku z tym ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego;

2) w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) w obrębie jednostki planu nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych;

4) ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:

a) brak niekorzystnych wpływów w przyległych nieruchomościach,

b) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych nieruchomości.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej symbolem C009KDD bezpośrednio lub pośrednio poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;

2) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:

a) dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej,

b) dla placów składowych i magazynów - 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie oraz 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1000m² powierzchni składowych,

c) dla obiektów produkcji i rzemiosła - 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

d) dla usług handlu - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

e) dla pozostałych usług - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

f) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15.

12. Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §16.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

§8

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **C007KDG**:

- 1)** przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji publicznej, droga klasy G;
- 2)** przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe dla komunikacji publicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna;
- 3)** linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 4)** usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 25m;

- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych.

§9

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **C008KDD**;

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 12m;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych.

§10

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **C009KDD**;

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 12m;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem

drogi;

- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych.

§11

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **C010KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) zakaz realizacji włączy do drogi zbiorczej w ul. Pochwacie. Dopuszczalne włączenie wyłącznie do drogi w jednostce planu oznaczonej symbolem C008KDD;
- 4) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 6m;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi.

§12

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **C011KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;
- 3) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§13

- 1.** Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży dla więcej niż 6 samochodów osobowych i więcej niż 2 samochodów ciężarowych wprowadza się wymóg stosowania, szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.
- 2.** W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1)** dopuszczenia i ograniczenia w zakresie składowania i gromadzenia odpadów zgodnie z zapisami szczegółowymi planu w rozdziale 3;
 - 2)** gromadzenie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem standardów wymaganych prawem, nie może powodować uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach.

ROZDZIAŁ 5

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§14

- 1.** Na mocy niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów zlokalizowanych w obrębie opracowania.
- 2.** W obrębie obszaru opracowania nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.
- 3.** W obrębie obszaru opracowania nie wprowadza się stref ochrony archeologicznej.

ROZDZIAŁ 6

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§15

- 1.** W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek planu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, chyba że w zapisach szczegółowych planu wskazano inaczej.
- 2.** Wszelkie, oznaczone na rysunku planu, sieci mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.
- 3.** Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci po uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą.
- 4.** W przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki sieci.
- 5.** Przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia powinny być w miarę możliwości wyznaczone równolegle do dróg w obrębie linii rozgraniczających infrastruktury komunikacyjnej.
- 6.** Dla terenów zabudowy wyszczególnionych w rozdziale 3 ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną oraz sieć teletechniczną.
- 7.** Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ochronnych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę.
- 8.** Szerokości stref ochronnych wskazanych na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z odpowiednim dyspozytorem sieci.
- 9.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1)** adaptuje się istniejące linie średniego i wysokiego napięcia oraz zapewnia możliwość ich remontów i przebudowy;
 - 2)** dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich jednostek planu;
 - 3)** zagospodarowanie terenów wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz słupów linii wysokiego napięcia musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim;
 - 4)** wymagane pozostawienie stref ochronnych wolnych od zabudowy i zadrzewień o szerokości odpowiednio:
 - a)** 2m od osi napowietrznej linii niskiego napięcia,
 - b)** 8m od osi napowietrznej linii średniego napięcia,
 - c)** 15m od rzutu skrajnego przewodu napowietrznej linii wysokiego napięcia.
 - 5)** zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ochronnej linii

średniego i wysokiego napięcia;

6) dopuszcza się lokalizowanie w strefie ochronnej obiektów innych niż wymienione w pkt 5 pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy;

7) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych winna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych;

8) wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem;

2) dopuszczalny pobór z ujęć lokalnych;

3) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej w obrębie jednostek planu wymienionych w rozdziale 3.

11. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zagospodarowania;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej telefonii komórkowej w obrębie całego terenu opracowania.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zapewnienie możliwości zaopatrzenia w gaz z sieci dla odbiorców w obrębie opracowania;

2) rozbudowę sieci rozdzielczej dla bezpośredniego zasilania odbiorców.

13. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;

2) do czasu uruchomienia zbiorczego systemu kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Po uruchomieniu zbiorczego systemu kanalizacji wymaga się włączenia powyższych do systemu.

14. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1)** odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej z terenów komunikacji samochodowej w jednostkach planu oznaczonych jako C...KD...;
- 2)** zapewnienie możliwości obsługi w zakresie odbioru wód opadowych i roztopowych z jednostek planu oznaczonych symbolem C003P,U,UC; C004P,U,UC; C005P,U; C006P,U;
- 3)** wymóg podczyszczenia wód deszczowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej. Wymóg ten dotyczy placów, parkingów i innych powierzchni, narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi w jednostkach planu oznaczonych symbolem C003P,U,UC; C004P,U,UC; C005P,U; C006P,U;
- 4)** jako dopuszczalne, retencjonowanie wód opadowych pochodzących z nie zanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, w zbiornikach podziemnych do późniejszego wykorzystania;
- 5)** jako dopuszczalne, lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania.

15. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych ustala się:

- 1)** zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych.

ROZDZIAŁ 7

STAWKI JEDNORAZOWYCH OPŁAT ZA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI, KTÓRYCH WARTOŚĆ WZROSŁA W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§16

- 1.** Dla terenów w jednostkach planu oznaczonych symbolem C003P,U,UC oraz C004U,UC ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).
- 2.** Dla terenów nie wymienionych w ust.1 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent) i odstępuje się od jej naliczania.

ROZDZIAŁ 8

PRZEPISY KOŃCOWE

§17

W granicach terenu objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXV/599/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000r.

§18

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

§19

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

§20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

Odpowiedzialny za treść:	Barbara Kukuczka
Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczek
Data opublikowania:	16.07.2007 13:49
Ostatnio zaktualizował:	Admin Admin
Liczba wyświetleń:	1513