

UCHWAŁA Nr XXI/236/2007

Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 20 grudnia 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu

jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz66 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 z zapisami " 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 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

1. Przepisy ogólne.
2. Ustalenia obowiązujące w całym obszarze planu.
3. Ustalenia obowiązujące w strefach i obszarach funkcjonalno – przestrzennych.
4. Ustalenia obowiązujące w poszczególnych terenach.
5. Przepisy końcowe.

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie w mieście Jastrzębie Zdrój o symbolu roboczym Bz 66, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony w uchwale Rady Miasta Jastrzębie Zdrój o numerze VIII/154/2003 z dnia 24.04.2003r.:

Numerem 1 oznaczono południowo zachodni wierzchołek dz. 655/11 skąd granica strefy przebiega wzdłuż zachodniej granicy dz. 656/11 do punktu 2 będącym południowo zachodnim wierzchołkiem dz. 656/11 a następnie granica strefy biegnie w kierunku wschodnim, przez punkty 3, 4, 5 położone na północnej granicy dz. 1384/43, do punktu 6, będącym północno wschodnim wierzchołkiem dz.1348/43. z punktu 6 granica strefy biegnie w kierunku wschodnim, wzdłuż północnej granicy dz.1385/43, poprzez punkt 7, leżący na północnej granicy dz. 1385/43, do punktu 8, będącym północno wschodnim wierzchołkiem dz. 1385/43. Z punktu 8 granica strefy biegnie dalej w kierunku wschodnim do punktu 9, będącym południowo wschodnim wierzchołkiem dz. 652/43 a następnie granica strefy biegnie do punktu 10 będącym północno zachodnim wierzchołkiem dz. 650/43. Z punktu 10 granica strefy biegnie w kierunku południowym, wzdłuż zachodniej granicy dz. 650/43, do punktu 11, będącym południowo zachodnim wierzchołkiem dz. 650/43 a następnie granica strefy biegnie w kierunku południowym, wzdłuż południowej granicy dz. 650/43 do punktu 12. Punkt 12 stanowi południowo - wschodni wierzchołek dz. 650/43. Z punktu 12 granica strefy biegnie w kierunku północnym do punktu 13, który jest wspólnym punktem z dz. 1386/43, 650/43, 883/11. Z punktu 13 strefy biegnie w kierunku wschodnim do punktu 14, będącym północno wschodnim wierzchołkiem dz. 1386/43. Z punktu 14 granica strefy biegnie w kierunku południowym, wzdłuż wschodniej granicy dz. 1386/43, 1406/43, 1393/43 do punktu 15, będącym północno wschodnim wierzchołkiem dz. 1310/43. Z punktu 15 granica strefy biegnie dalej w kierunku południowym do punktu 16, będącym południowo wschodnim wierzchołkiem dz. 1310/43. Z punktu 16 granica strefy biegnie w kierunku zachodnim poprzez punkt 17, będącym południowo zachodnim wierzchołkiem dz. 1310/43, wzdłuż południowej granicy dz. 1310/43, 1361/43 do punktu 18. Punkt 18 stanowi południowo zachodni wierzchołek dz.1361/43. Z punktu 18 granica strefy biegnie w kierunku północnym do punktu 19, stanowiący północno wschodni wierzchołek dz. 916/43, skąd w kierunku zachodnim granica strefy biegnie do punktu 20, wzdłuż południowej granicy dz. 1379/43. Z punktu 20, będącym południowo zachodnim wierzchołkiem dz. 1392/43 granica strefy biegnie wzdłuż zachodniej granicy dz. 1392/43, na której leżą punkty 21 i 22, do punktu 23. Punkt 23 stanowi północno wschodni wierzchołek dz. 379/27. Z punktu 23 granica strefy biegnie do punktu 24, będącym wspólnym wierzchołkiem dz. 1359/27 i dz. 1390/43. Z punktu 24 granica strefy biegnie w kierunku północnym, wzdłuż zachodniej granicy dz. 1390/43 i 1389/43 do punktu 25, skąd wzdłuż południowej granicy dz. 1409/43 biegnie do punktu 26, a następnie wzdłuż zachodniej granicy dz. 1409/43 biegnie do punktu 27. Punkt 27 jest północno zachodnim wierzchołkiem dz. 1409/43. Z punktu 27 granica strefy biegnie w kierunku zachodnim, wzdłuż południowej granicy dz. 1384/43 do punktu 28, będącym południowo zachodnim wierzchołkiem dz. 1384/43 a następnie wzdłuż zachodniej granicy dz. 1384/43 poprzez punkt 29 i 30 biegnie do punktu 31. Punkt 31 stanowi wspólny wierzchołek dz. 653/43, 1383/43, 1384/43. Z punktu 31 granica strefy łączy się z punktem 1.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

1. **załącznik nr 1** - rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2000, wraz z wrysem ze " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
2. **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie, w sprawie sposobu rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
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.

§ 3

1. W obszarze objętym planem, z mocy niniejszej uchwały, obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo - literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:
 - 1) teren - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia;
 - 2) przestrzeń publiczna - to ulice, place, ciągi piesze i przedpola obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiących składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej;
 - 3) stawka procentowa - określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej postanowieniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od Właściciela zbywanej nieruchomości zgodnie z aktualnym stanem regulacji prawnych.

2. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz ustalenia ogólne dotyczące danej inwestycji. Brak któregośkolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla tego terenu nie występowała potrzeba jego określenia.

3. Wrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w §2 niniejszej uchwały.

2. W granicach wyznaczonych w planie terenów mogą każdorazowo występować:
 - 1) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
 - 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska,
 - 4) zieleń izolacyjna i urządzona,
 - 5) wody powierzchniowe.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się:
 - 1) remonty, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
 - 2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki;
 - 3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacji kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.

2. Zakazuje się realizacji budynków w granicach linii rozgraniczających układu drogowego, za wyjątkiem obiektów plombowych, dla których zaleca się utrzymanie linii zabudowy i lokalizacji ogrodzeń jak na działkach sąsiadujących - o ile pozwala to na właściwe użytkowanie ulicy.

3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy nie związane z powiększaniem powierzchni i wysokości zabudowy.

4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszej uchwale dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu, uwzględniając ustalenia zawarte w § 9, ust. 1, pkt 3.

5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych takich jak na przykład szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna:
 - 1) zakres przekształceń powinien obejmować wszystkie budynki składające się na obiekt, jeśli obejmuje tylko ich część to wprowadzane zmiany muszą gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójną formę tak powstałej całości;
 - 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu.

6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane z otoczeniem i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojazdów i dojść.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w myśl obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności należy zapewnić przy użyciu wszelkiej dostępnej techniki ograniczenie emisji powodującej zanieczyszczenie w stosunku do terenów sąsiednich.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla ogólnodostępnych przestrzeni publicznych wyznaczonych w rysunku planu oraz występujących w granicach terenów usługowych i produkcyjno - usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:
 - szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad.
2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja pozwala na właściwe użytkowanie ulicy;
- 2) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 6m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
- 3) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
 - a) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m² - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynność ruchu na ulicach przylegających;
 - b) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
 - c) usługi związane z administracją, zarządzaniem gospodarczym, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 4) przed bramą wjazdową nakazuje się zabezpieczenie miejsca postojowego dla co najmniej jednego zestawu drogowego **TIR** oraz 4 stanowisk dla samochodów osobowych.
- 5) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 300m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.
- 2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg, lub w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, na warunkach uzgodnionych z właścicielem danego terenu i w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z jego przeznaczeniem;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią;
- 4) właściciele i zarządzający terenami są zobowiązani do umożliwienia zarządzającemu daną siecią dostępu do niej i urządzeń z nią związanych położonych w granicach ich nieruchomości w celu kontroli jej działania, usunięcia awarii;
- 5) warunki obsługi:
 - a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych;
 - b) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej sieci \varnothing 150;
 - c) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących kolektorów sanitarnych;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej;
 - e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i podwyższonego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń;
 - f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
 - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,

- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
 - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
 - systemu sieci ciepłowniczych,
 - elektrycznych urządzeń grzewczych.
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci poprzez jej utrzymanie i wykorzystanie w granicach istniejącej mocy sieci dosyłowej i transmisyjnej, ustalono rezerwę terenu oznaczonego symbolem **ITE** - tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka; istniejący **GPZ** Bzie, ustala się wymóg uporządkowania tras przebiegu sieci średniego i niskiego napięcia poprzez ułożenie kabli w zarezerwowanych strefach wzdłuż dróg ;
- h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, nakazuje się realizację nowych i modernizowanych połączeń w formie kablowej i zaleca się sukcesywną likwidację istniejących połączeń napowietrznych.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH

FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie określa się.
2. W obszarze planu nie występują obiekty o wysokich walorach kulturowych - postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków.

3. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, jeśli jednak w trakcie prowadzenia prac ziemnych natrafi się na przedmiot o cechach zabytkowych obowiązuje wstrzymanie robót i powiadomienie właściwego organu nadzoru archeologicznego w trybie określonym w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 11

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. **Ochrona środowiska naturalnego i przyrody** - dla niżej wymienionych, postulowanych obszarów i stref obowiązują odpowiednio:

- 1) Zbiorniki wód podziemnych w całym obszarze planu:

- a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne;
 - b) przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu, przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wszelkie przedsięwzięcia mogące zanieczyścić wody podziemne w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) wymagają zastosowania najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną.
- 2) Pomniki przyrody - postuluje się objęcie ochroną prawną drzew: ul. Rolnicza i lipa drobnolistna - ochrona winna polegać na umożliwieniu naturalnej roślinności w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa.

2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:

- 1) obszar objęty planem jest położony w granicach terenów górniczych JSW S.A. KWK "Pniówek";
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków

eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wprowadza się ograniczeń dla podziałów nieruchomości prowadzone w celach innych niż inwestycyjne, takich jak na przykład z postępowaniami spadkowymi, kupno - sprzedaż nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości wynoszącej:
 - 6m dla terenów oznaczonych symbolami: PU, MN, U
3. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
4. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w przepisach niniejszej uchwały, dotyczących danego terenu.
5. Podziały budynków muszą uwzględniać jego schemat konstrukcyjny i sposób użytkowania, w szczególności:

- 1) jeżeli wraz z podziałem działki dochodzi do podziału budynku, to linia podziału musi przebiegać na całej wysokości obiektu, przez ścianę dzielącą go na regularne i samodzielne części oraz nie może odbiegać od linii podziału działki;
- 2) wydzielone części muszą spełniać warunki techniczne dla sytuowania budynków w granicy działki;
- 3) po podziale musi być możliwe prowadzenie remontów, modernizacji i przebudów samodzielnie - przez właścicieli poszczególnych fragmentów.

§ 13

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

1. Ustala się że istniejąca zabudowa produkcyjno - usługowej, wymaga przekształceń i rekultywacji, których celem jest:
 - 1) przywrócenie walorów użytkowych terenu silnie narażonego na skutki obecnej i planowanej eksploatacji górniczej;
 - 2) zapewnienie akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch tranzytowy.
2. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 14

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MN,U

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów nie związanych z funkcją usługową; w obrębie poszczególnych działek możliwe jest dowolne łączenie wymienionych przeznaczeń;
- 2) dopuszczalne:
 - b) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową,
 - c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarkowana, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60^o,
 - a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - tereny 1MN,U:
 - zabudowa mieszkaniowa - 500 m² szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - usługi występujące samodzielnie - 1000 m² szerokość frontu co najmniej 22 m,
 - b) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
- 3) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 4) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 6) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,

- b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
- c) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,
- d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

7) zasady formowania budynków:

- a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
- b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^o do 45^o.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 9, ust. 1, pkt 2;
- 2) wjazd na jednostkę wyłącznie drogą wewnętrzną od strony 4PU,
- 3) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Stawka procentowa - dla terenów: **MN,U** - 0%.

§ 15

Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1 - 5PU

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, magazynowo - składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowo - hotelowa,
 - b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze i wiaty,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60^o, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt. 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 m², szerokość frontu co najmniej 25 m.
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych ;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne dla budynków administracyjnych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla gospodarczych i garaży wolnostojących, dla obiektów produkcyjnych magazynowych i halowych nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:

- a) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
- b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
- c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się

4. Stawka procentowa - dla terenów: **PU** - 0%.

§ 16

Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KD-Z, 1KD-L, 1-3KD-D

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:

- 1) **1KD-Z** - tereny dróg publicznych w ciągu ul. Świerczewskiego w tym droga klasy - Z, w granicach opracowania pobocze,
 - zakazuje się wprowadzania dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu;

- 2) **1KD-L** - tereny dróg publicznych w ciągu ulicy Rolniczej w tym droga klasy- L,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 15m,
 - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
 - c) nakazuje się ochronę istniejących drzew.

- 3) **1-3KD-D** - tereny dróg publicznych w tym droga klasy - D,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8m;
 - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki.

3. Stawka procentowa - dla terenów: KD-Z, KD-L, KD-D - 0%.

§ 17

Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW

Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6m;

- 2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m,
- 3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

2. Stawka procentowa- dla terenu **KDW** - 0%.

ROZDZIAŁ 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczonek
Data opublikowania:	07.01.2008 12:22
Ostatnio zaktualizował:	Admin Admin
Liczba wyświetleń:	2076