

Projekt

z dnia 20 października 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
przy ul. Witczaka w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C91**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r. ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r.

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój uchwala:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Witczaka w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem **C91**, wyznaczonego nowym przebiegiem ulicy Witczaka oraz granicą drogi i parkingu publicznego w rejonie Domu Zdrojowego, obejmuje tereny wskazane w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój Nr IV.44.2016 z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, tożsame z granicami oznaczonymi na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący część graficzną planu;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - określają graniczne położenie fasady budynku, nie dotyczą schodów zewnętrznych, tarasów, wykuszy, balkonów, ryzalitów, okapów, rynien i wszelkich podobnych elementów budowlanych, które mogą wystawać z płaszczyzny fasad;
- 2) gabaryty budynków dotyczą pojedynczych obiektów, bądź wyodrębnionych konstrukcyjnie sekcji, każdorazowo dopuszczalne łączenie takich obiektów.

§ 4. W granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000, na kopii aktualnej mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z barwnym oznaczeniem graficznym i symbolem wyróżniającym poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) uwarunkowania wynikające z mocy przepisów odrębnych i obowiązujących dokumentów planistycznych:
- a) położenie w granicach złoża węgla kamiennego "Moszczenica" - cały obszar planu,
 - b) położenie w granicach zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego "Jastrzębie I" - cały obszar planu,
 - c) położenie w granicach filara ochronnego ustanowionego Decyzją OUG Rybnik 14/9/73 z dnia 18 sierpnia 1973 r. - cały obszar planu,
 - d) położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - cały obszar planu,
 - e) położenie w granicach obszaru objętego wpisem do Rejestru Zabytków - Park Zdrojowy A/1524/93 z dnia 30 kwietnia 1993 r. - fragment oznaczony na rysunku planu,
 - f) przebiegi sieci infrastruktury technicznej wpływającej na możliwości zagospodarowania terenów - tu: linie elektroenergetyczne średniego napięcia 6 - 20 KV i kanalizacja sanitarna;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) tablica upamiętniająca "Marsz śmierci",
 - b) warstwie 1,0m,
 - c) kontury działek ewidencyjnych oraz treść mapy zasadniczej, w tym zabudowa i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój z granicą obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Wyznacza się poniższe tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 2) teren placu publicznego, oznaczony symbolem **KP**;
- 3) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej w klasie technicznej - lokalna, oznaczony symbolem **KDL**.

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są, odpowiednio w § 10 do § 13, przy czym w każdym terenie mogą występować:

- 1) ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki rowerowe oraz z wyłączeniem terenów ZP, dojazdy i miejsca postojowe;
- 2) sieci, obiekty i urządzenia uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 3) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, bezpieczeństwu publicznemu i obronności państwa, utrzymaniu porządku i czystości w gminie;
- 4) obiekty małej architektury i pomniki.

§ 7. 1. Elementem ładu przestrzennego wymagającym ochrony, jest fragment Parku Zdrojowego, w granicach wskazanego na rysunku planu wpisu do Rejestru Zabytków, jego ochrona obejmuje:

- 1) zachowanie zieleni parkowej w granicach terenu ZP, co nie wyklucza wykonywania wszelkich niezbędnych zabiegów związanych z jej utrzymaniem oraz wymianą;
- 2) zachowanie śladu historycznego przebiegu ulicy Witczaka, jako elementu kształtowania posadzki urbanistycznej;
- 3) zachowanie i właściwa ekspozycja powiązań funkcjonalno - przestrzennych z sąsiadującymi wnętrzami parkowymi;

4) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru objętego wpisem do Rejestru Zabytków wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania w zakresie:

- 1) zasad sytuowania budynków - należy uwzględniać wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zasad formowania budynków - kierunki fasad frontowych budynków projektowanych, winny nawiązywać do kierunków fasad zabytkowej zabudowy Parku Zdrojowego;
- 3) zasad formowania przestrzeni publicznych - tworzone wnętrza urbanistyczne winny nawiązywać wielkością i proporcjami do wnętrz występujących w Parku Zdrojowym.

3. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, parkingów, garaży oraz inwestycji wynikających z Prawa geologicznego i górniczego;
- 3) realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji spalin i pyłów;
- 4) bezpośredniego wprowadzania ścieków do gruntu;
- 5) stosowania odpadów górniczych do prac ziemnych związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu.

§ 9. 1. Cały obszar planu objęty jest strefą konserwatorską o której mowa w § 5 pkt 2 lit. d, stosownie do przeznaczeń terenów obowiązują:

- 1) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznej zabudowy Zdroju, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi linii zabudowy, gabaryty wnętrz urbanistycznych, w tym również wnętrz formowanych zielenią, lokalizacje dominant i akcentów przestrzennych, elementów małej architektury i pierwotnych nasadzeń dekoracyjnych;
- 2) nowe budynki winny nawiązywać do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących, przez co należy rozumieć zbliżone gabaryty, proporcje i podziały fasad.

2. Docelowe uformowanie i zagospodarowanie terenu winno nawiązywać do rzędnych wysokościowych i ciągłości powiązań funkcjonalnych, takich jak ciągi piesze i place na terenie Parku Zdrojowego.

3. W granicach terenu KP występuje tablica upamiętniająca "Marsz Śmierci", dopuszcza się jej przeniesienie lub zastąpienie innym elementem upamiętniającym to wydarzenie, w szczególności powiązanym z planowanymi obiektami usługowymi.

4. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.

§ 10. 1. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem **UP**, ustala się następujące jego przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) usługi powiązane z kulturą, muzealnictwem, wystawiennictwem, oświatą i gastronomią;
- 2) zamieszkanie zbiorowe;
- 3) garaże wbudowane w zabudowę wymienioną w pkt 1 i 2;
- 4) garaże podziemne;
- 5) ograniczenia zagospodarowania:

a) zakazuje się wprowadzania usług kolidujących z wymienionymi w pkt. 1, takich jak np. sklepy spożywcze,

- b) zakazuje się lokalizowania działalności gospodarczych nie związanych z przeznaczeniami wymienionymi w pkt 1 i 2,
- c) pas terenu o szerokości 3m pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy zlokalizowaną równolegle do zachodniej granicy terenu a tą granicą należy przeznaczyć na zielen izolacyjną,
- d) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w poziomie terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, obowiązują:

1) wskaźniki i parametry zabudowy odniesione do powierzchni terenu:

- a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- b) intensywność zabudowy: minimalna nie mniej niż 0,05, maksymalna nie więcej niż 1,2,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej: 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy, odpowiednio do jej rodzaju:
 - zabudowa usługowa: 4 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 18m,
 - zamieszkanie zbiorowe - wbudowane w wielofunkcyjny obiekt usługowy lub 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 15m,
 - inne obiekty budowlane: nie więcej niż 18m,

2) minimalna ilość miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 3;

3) gabaryty budynków wyznaczają łącznie: wyżej określona dopuszczalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy oraz określona poniżej szerokości fasad frontowych:

- a) budynki usługowe oraz zamieszkania zbiorowego do 40m,
- b) dopuszczalne łączenie budynków;

4) dopuszczalne dachy wielospadowe, obowiązują:

- a) kierunki kalenic równoległe lub prostopadłe do kierunku elewacji frontowej,
- b) połączenia dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,
- c) kąty nachylenia połączeń dachowych nie większe niż 45°;

5) kolorystyka fasad budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry i brązy, ustalenie nie dotyczy detali architektonicznych, takich jak stolarka lub ślusarka budowlana;

6) materiały wykończeniowe - na fasadach budynków dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne, kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego.

§ 11.1. Dla terenu placu publicznego, oznaczonego symbolem **KP**, ustala się następujące jego przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) plac publiczny, dojazdy, ciągi piesze, zielen dekoracyjna;
- 2) parkingi naziemne;
- 3) garaże podziemne;
- 4) budowle związane z parkingami i garażami podziemnymi, takie jak: rampy, schody, windy, czerpnie powietrza.

2. Zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, obowiązują:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania odniesione do powierzchni terenu:

- a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w poziomie terenu: 5%,
- b) dopuszczalna powierzchnia parkingu naziemnego: 80%,
- c) intensywność zabudowy łącznie z garażem podziemnym: minimalna 0,05, maksymalna nie więcej niż 0,85,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej: 15%,

- e) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5m;
- 2) minimalna ilość miejsc do parkowania - 60 stanowisk, w tym 3 miejsca do parkowania dla pojazdów, których prowadzący posiadają kartę parkingową;
- 3) kolorystyka budowli wymienionych w ust. 1 pkt 4 - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry i brązy, ustalenie nie dotyczy detali architektonicznych, takich jak stolarka lub ślusarka budowlana;
- 4) materiały wykończeniowe - na fasadach budowli wymienionych w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne, kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego.

§ 12. 1. Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się następujące jego przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) zielen parkowa;
- 2) place i ciągi piesze;
- 3) ograniczenia zagospodarowania - zakaz zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania - dopuszczalny udział nawierzchni utwardzonych: 20%.

§ 13. 1. Dla terenu komunikacji drogowej oznaczonego symbolem **KDL**, ustala się następujące jego przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) droga publiczna wraz z chodnikami;
- 2) parkingi;
- 3) tereny, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 4) ograniczenia zagospodarowania - zakaz wprowadzania zabudowy.

2. Parametry kształtowania terenu KDL - ul. Witczaka - droga lokalna:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,5m do 27,0m, zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) przekrój poprzeczny: 2 pasy ruchu.

§ 14. 1. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów wynikających z prawa geologicznego i górniczego, ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Moszczenica" w obrębie zlikwidowanego obszaru i terenu górniczego "Jastrzębie I";
- 2) obszar planu leży w granicach filara ochronnego, ustanowionego dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój decyzją OUG w Rybniku z 1973 r.; oznacza to, że skutki eksploatacji górniczej nie mogą w tym obszarze przekraczać III kategorii szkód górniczych;
- 3) w granicach zlikwidowanych terenów i obszarów górniczych, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących skutków eksploatacji górniczej.

2. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów wynikających z innych przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) realizacja zamierzeń inwestycyjnych nie może doprowadzać do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla kategorii strefy ochronnej uzdrowiska;
- 2) natężenie niejonizujących pól elektromagnetycznych nie może uniemożliwiać realizacji zgodnego z planem przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zabudowa usługowa i zamieszkania zbiorowego: powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m;
- 2) dla innych, niż wyżej wymienione, rodzajów zabudowy obowiązuje zachowanie wymaganych prawem odległości od granic nieruchomości i zabudowy sąsiadującej.

3. Kąt nachylenia bocznych granic działki w stosunku do drogi obsługującej 60° do 120°.

§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzy wyznaczony w planie teren drogi publicznej;
- 2) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez skrzyżowania i zjazdy z drogi publicznej;
- 3) wymagana liczba miejsc parkingowych, stosownie do rodzajów dopuszczalnej zabudowy, łącznie z miejscami w garażach wbudowanych lub podziemnych:
 - a) usługi powiązane z kulturą, muzealnictwem i wystawiennictwem - nie mniej niż 50 miejsc,
 - b) oświata: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) gastronomia: 1 miejsce na 20m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na mieszkanie,
 - e) ponad liczbę miejsc do parkowania jak wyżej, należy przyjmować dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - f) ilość miejsc do parkowania dla pojazdów, których prowadzący posiadają kartę parkingową należy przyjmować stosownie do wielkości parkingu, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
- 4) wymagana ilość miejsc postojowych winna mieścić się w granicach planu - tj. dopuszczalne jest bilansowanie programu dla terenów UP, KP i KDL łącznie.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w całym obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 2, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację powiązanych z nimi urządzeń;
- 2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, 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 zgodnej z jego przeznaczeniem;
- 3) prowadzenie prac ziemnych i budowa dróg kolidująca z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej wymaga uwzględnienia przypisanych warunków technicznych i norm branżowych;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię elektryczną o napięciu mniejszym od 1 kV;
- 5) dopuszcza się mikroinstalacje i małe instalacje odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, biogazu, biomasy, biopłynów i biogazu rolniczego;
- 6) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń gazowych - dopuszcza się ich wprowadzanie w oparciu o przypisane warunki techniczne i normy branżowe;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:
 - a) systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych,

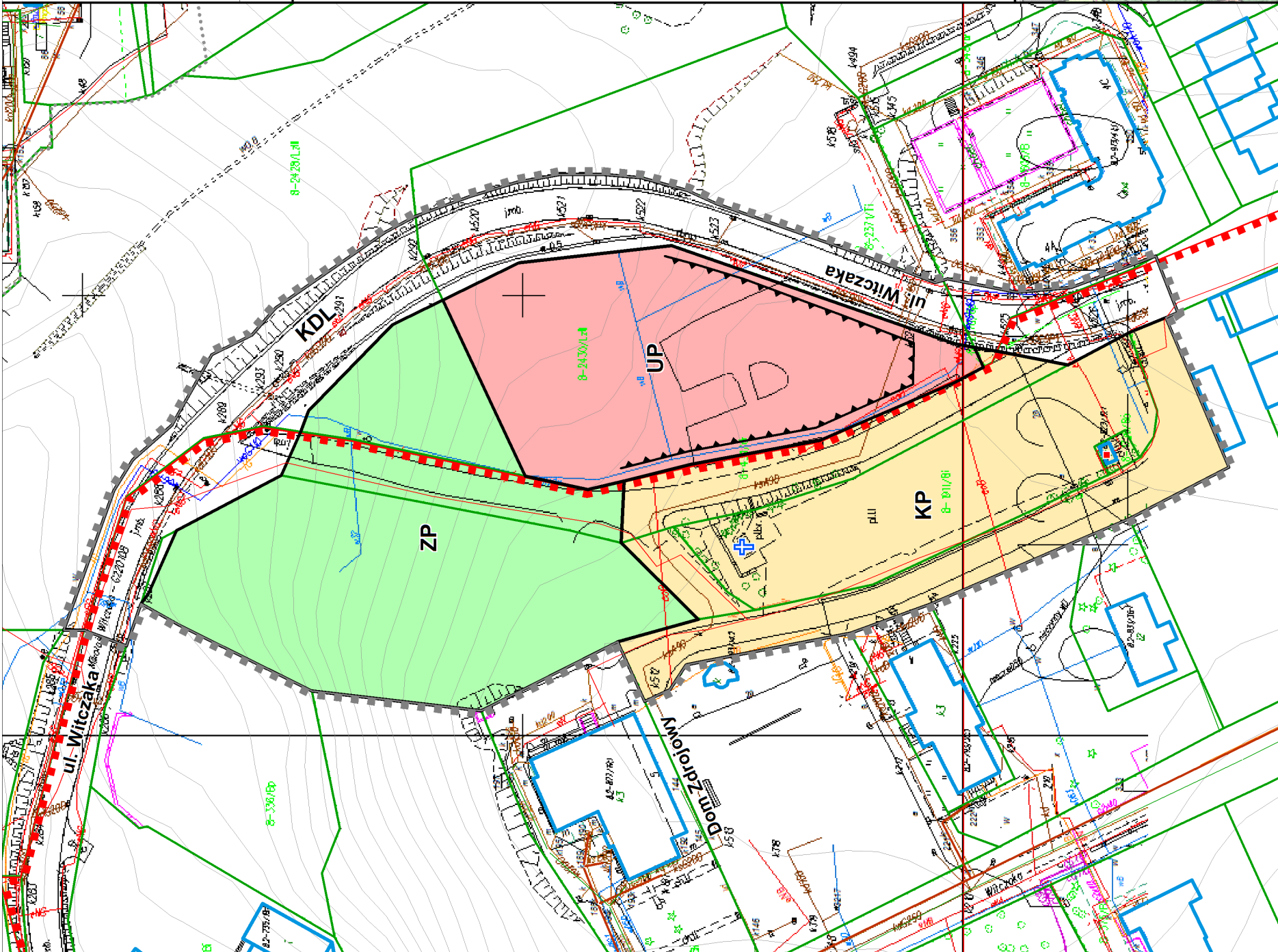
- b) indywidualne urządzenia i instalacje korzystające z systemów opartych na sieci gazowej, elektroenergetycznej lub oparte o źródła energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 10) odprowadzenie ścieków w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, dopuszczalne gromadzenie niezanieczyszczonych wód w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania na cele gospodarcze lub rozsączanie w gruncie;
- 12) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i informatycznych, poprzez sieci przewodowe i bezprzewodowe, dopuszcza się realizację wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2.

§ 17. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.



PREZYDENT MIASTA
JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia września 2017 r.

2017

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
dla obszaru położonego przy ul. Włczaka w Jastrzębiu-Zdroju,
oznaczonego symbolem C91

Rysunek planu - skala 1:1000

0

50 m

100 m

wrzesień 2017 r.

Opracowanie: PP ARTOP, ul. Traktorzystów 33, 40-695 Katowice (tel/fax 32 20 29 985 / e-mail: singer_zemla@poczta.onet.pl)

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	Uwarunkowania wynikające z mocy przepisów odrębnych i obowiązujących dokumentów planistycznych
granica obszaru objętego planem 2,12 ha Przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania UP usługi publiczne0,43 ha KP place publiczne0,58 ha ZP zieleni parkowa0,61 ha KDL droga publiczna lokalna0,50 ha nieprzekraczalne linie zabudowy	cały obszar planu w granicach: - złoża węgla kamiennego "Moszczenica" - zlikwidowany teren i obszar górniczy "Jastrzębie I" granicie chronionego "Zespołu uzdrowiskowego przy ul. 1 Maja" - rejestr zabytków A/1524/93 z dnia 30.04.1993 r.
Infrastruktura techniczna wpływająca na możliwości zagospodarowania terenów linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 6 - 20 kV kanalizacja sanitarna Oznaczenia informacyjne : tablica upamiętniająca "Marsz Śmierci" warstwice 1,0 m kontury działek ewidencyjnych treść mapy zasadniczej, w tym zabudowa i sieci infrastruktury technicznej	

granica obszaru objętego projektem planu miejscowego

MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (Zdrój)

ZP - tereny zieleni urządzonej

Park Zdrojowy - zakres wpisany do Rejestru Zabytków

srebra ochrony konserwatorskiej wnioskowana do ustanowienia przez SUIKZP (IV/34/2006 z 28.12.2006)

Wyrus ze SUIKZP miasta Jastrzębie-Zdrój z granicą obszaru objętego planem - skala 1 : 10 000

Id: 0DAED6E0-846E-42AC-9583-6083710CDB77. Projekt

Strona 8

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Witczaka w Jastrzębie-Zdroju, oznaczonego symbolem **C91**, w terminie wskazanym w Obwieszczeniu Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 8 maja 2017 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, czyli do dnia 7 lipca 2017 r. - nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania , zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Przedmiotem planu jest umożliwienie realizacji usług publicznych (obiekt kubaturowy z placem publicznym i małą architekturą), w szczególności jest to modyfikacja katalogu przeznaczeń dopuszczalnych, tak by możliwa była realizacja obiektu użyteczności publicznej o funkcji muzealnej i wystawienniczej oraz zamieszkania zbiorowego wraz ze stosownymi zmianami układu komunikacyjnego i powiązanych przestrzeni publicznych.

Z uwagi na wyżej wskazany przedmiot i zakres przestrzenny - plan nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stąd nie wskazuje się takich inwestycji i tym samym - sposobu ich realizacji i zasad finansowania.

UZASADNIENIE
(z art. 15 ust. 1 uopizp)

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Witczaka w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C91

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1405), przy sporządzaniu planu jak wyżej, uwzględniono:

I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 - 4:

Ad. ust. 2

1) wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) W zakresie kształtowania ład u przestrzennego, plan ustala:
 - ochronę fragmentu Parku Zdrojowego, w granicach wskazanego na rysunku planu wpisu do Rejestru Zabytków, którego ochrona obejmuje między innymi: zachowanie zieleni parkowej, zachowanie śladu historycznego przebiegu ul. Witczaka jako elementu posadzki, zachowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z parkiem,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - nakazuje formowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do wnętr z Parku Zdrojowego.
- b) w zakresie kształtowania architektury, plan ustala:
 - przeznaczenie terenu oraz zasady i ograniczenia jego zagospodarowania,
 - wskaźniki i parametry zabudowy wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, wymaganą powierzchnię biologicznie czynną, wysokość i gabaryty zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Przedmiot planu, czyli umożliwienie realizacji zabudowy, która ma łączyć funkcje muzealne, wystawiennicze, związane z kulturą, oświatą, gastronomią oraz mieszkalnictwem zbiorowym, nie obejmuje ustaleń dotyczących ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- W zakresie ochrony środowiska, wód oraz gruntów rolnych i leśnych, plan ustala:
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wynikających z Prawa geologicznego i górniczego,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji spalin i pyłów,
 - zakaz bezpośredniego wprowadzania ścieków do gruntu,
 - zakaz stosowania odpadów górniczych do prac ziemnych związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu,
 - na obszarze objętym planem nie występują chronione grunty rolne i leśne, stąd zasad ich ochrony nie ustala się.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar planu objęty jest w całości strefą ochrony konserwatorskiej wnioskowaną do ustanowienia w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z zakresem ochrony

postulowanym przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażonym w Postanowieniu o znaku K-NR.5150.8.2017-RPW/2566/2017 z dnia 9 marca 2017 r., ochrona obejmuje:

- zachowanie podstawowych elementów historycznej zabudowy Zdroju, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi linii zabudowy, gabaryty wnętrz urbanistycznych, w tym również wnętrz formowanych zielenią, lokalizacje dominant i akcentów przestrzennych; elementów małej architektury i pierwotnych nasadzeń dekoracyjnych,
- nakaz nawiązania formy planowanych budynków do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących o walorach zabytkowych,
- dopuszczenie stosowania współczesnej artykulacji budynków i współczesnego detalu architektonicznego,
- nakaz powiązania planowanego zagospodarowania terenu z ciągami pieszymi i placami w Parku Zdrojowym,
- dopuszczenie przeniesienia tablicy upamiętniającej "Marsz Śmierci".

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W procedurze sporządzania planu, wystąpiono do organów właściwych do określania zakresu "Strategicznej oceny oddziaływania na środowisko" o odstąpienie od jej prowadzenia (z uwagi na przedmiot i zakres planu) i zgody takie uzyskano, są to:

- Opinia Sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wodzisławiu Śląskim o znaku NS/NZ-522-102-3916/16 z dnia 1 sierpnia 2016 r., stwierdzająca brak konieczności jej przeprowadzania,
- Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach o znaku WOŚ.410.317.2016.BM z dnia 29 lipca 2016 r., wyrażające zgodę na odstąpienie.

Zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi wynikającymi z "Opracowania ekofizjograficznego" oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego", ochrona taka obejmuje zakazy, nakazy i ograniczenia wymienione w pkt. 3.

Przyjęty zakres ochrony został uznany za wystarczający, przez organy i instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych - w szczególności wymienione w "Wykazie opinii" oraz "Wykazie uzgodnień" - zawartych w dokumentacji prac planistycznych.

Wszystkie te jednostki, w zakresie swoich kompetencji, pozytywnie zaopiniowały bądź uzgodniły przedkładany projekt planu lub nie przekazały swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uznania opinii lub uzgodnienia za pozytywne.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnia się przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, z mocy ustawy Prawo budowlane wraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową gwarantuje ustawa o drogach publicznych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu obejmuje tereny o następujących przeznaczeniach: UP - usługi publiczne, KP - plac publiczny, ZP - zieleń parkowa, KL - droga publiczna lokalna.

Przyjęcie takich przeznaczeń oraz określenie zasad ich zagospodarowania, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- wykorzystanie na cele usług publicznych unikalnej lokalizacji pomiędzy Parkiem Zdrojowym a historyczną zabudową Zdroju,
- umożliwienie realizacji prestiżowego obiektu o funkcji muzealno - wystawienniczej,
- realizację postulatów, zgłaszanych we wnioskach i uwagach do planu,
- wskazanie możliwości poszerzenia zasięgu terenów budowlanych w pierwszej kolejności tam gdzie jest to racjonalne - czyli nie powoduje nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz nie wymaga znacznych nakładów na rozbudowę dróg obsługujących oraz powiązanych sieci infrastruktury technicznej.

Przyjęte regulacje prowadzą do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) prawo własności:

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, w szczególności nie wymagają przeprowadzenia procedur wywłaszczeniowych. Należy podkreślić, że poszanowanie prawa własności nie oznacza dowolności w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, które nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności aktów prawa miejscowego w zakresie ich kompetencji ustawowych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Ustalenia planu, w zakresie jego właściwości, zapewniają zaspokojenie takich potrzeb, poprzez dopuszczenie użytkowania i lokalizowania "instalacji i urządzeń służących ochronie bezpieczeństwa publicznego i obronności państwa."

Takie ustalenia zostały uznane w procedurze uzgadniania planu za właściwe i wystarczające przez: Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Katowicach, Śląsko - Małopolski Oddział Straży Granicznej i Delegaturę Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach - ponieważ żadna z wymienionych jednostek nie przekazała swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu o uzgodnienie projektu planu, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia sporządzającego do uznania opinii lub uzgodnienia za pozytywne.

9) potrzeby interesu publicznego:

Ustalenia planu, w zakresie jego przedmiotu, zapewniają zaspokojenie takich potrzeb, poprzez:

- umożliwienie wprowadzenia prestiżowych usług publicznych w zakresie muzealnictwa, wystawiennictwa i kultury w korzystnej w skali Miasta lokalizacji,
- zachowanie i rozwój zieleni rekreacyjnej i dekoracyjnej w obecnych granicach oraz jej integrację z wnętrzami Parku Zdrojowego,
- poszerzenie możliwości parkowania na obrzeżach Parku Zdrojowego, w szczególności poprzez budowę parkingu podziemnego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, poprzez:

- wskazanie układu dróg publicznych obsługujących obszar planu w stopniu wymaganym przez jego program funkcjonalno - przestrzenny,
- wskazanie przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej posiadającej znaczenie przestrzenne, w tym dopuszczenie realizacji wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowych, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych natężeń niejonizujących pól elektromagnetycznych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zgodnie z obowiązującymi procedurami planistycznymi, stosownie do fazy prac, podawano do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń, obwieszczeń, ogłoszeń prasowych oraz w BIP UM Jastrzębie-Zdrój, informacje dotyczące:

- 14 lipca 2016 r - przystąpienie do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem terminu i miejsca składania wniosków,
- 9 sierpnia 2016 r - odstąpienie od sporządzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko, zgodnie z Opinią Sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- 13 lutego 2017 r - przystąpienie do opiniowania i uzgadniania projektu planu,
- 3 kwietnia 2017 r - ponowienie uzgadniania projektu planu z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 8 maja 2017 r - ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, ze wskazaniem terminu i miejsca składania uwag.

Wyłożenie projektu planu odbyło się dniami od 22 maja 2017 r. do 22 czerwca 2017 r. w Urzędzie Miasta Jastrzębie_Zdrój, a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie - w dniu 6 czerwca 2017 r. o godz. 10.00 w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój, w sali nr 130A. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 7 lipca 2017 r.

W trakcie sporządzania planu uwzględniano składane wnioski i uwagi, których rozstrzygnięcia zawarte

są odpowiednio w wykazach zawartych w dokumentacji prac planistycznych. W każdej podawanej do publicznej wiadomości informacji, obok możliwości składania wniosków i uwag osobiście, ustnie do protokołu lub drogą pocztową wskazywano możliwość używania dostępnych środków komunikacji elektronicznej. Informowano również, o odstąpieniu - za zgodą właściwych organów - od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o jej przebiegu podawane były do publicznej wiadomości. Pełna dokumentacja formalno-prawna prac planistycznych jest do wglądu w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia planu wskazują możliwość zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności oraz innych podmiotów gospodarczych w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zasady utrzymania i rozbudowy sieci wodociągowej regulują odpowiednie Wieloletnie Plany Inwestycyjne.

W chwili obecnej, na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój nie występują niedobory wody pitnej oraz używanej do celów gospodarczych.

Ad. ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób jego zagospodarowania i korzystania z terenu, organ kierował się dążeniem do zaspokojenia wymogów interesu publicznego - tu: poprzez kreowanie ładu przestrzennego, minimalizowanie konfliktów funkcjonalno - przestrzennych, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu i spełnienie wymogów ochrony środowiska, przy możliwie minimalnej ingerencji w interes prywatny.

Uwzględniono wszystkie zgłaszane wnioski, stanowiska organów i instytucji powołanych do opiniowania i uzgadniania projektu planu, oraz uwagi - których rozstrzygnięcia zawarte są w dokumentacji planistycznej. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi w rozumieniu art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uwzględnia i w stopniu możliwym - chroni istniejący stan zagospodarowania terenu. W trakcie jego sporządzania uwzględniono wszelkie dostępne analizy i opracowania planistyczne, w szczególności: dane statystyczne i demograficzne, "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jastrzębie-Zdrój", "Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego" oraz właściwe merytorycznie i przestrzennie, Wieloletnie Plany Inwestycyjne dotyczące miejskich systemów infrastruktury technicznej.

Ad. ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią):

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnia jej walory ekonomiczne, w szczególności poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - co w skali i w przedmiocie planu oznacza kształtowanie układu komunikacyjnego w sposób zapewniający efektywną a jednocześnie ekonomicznie uzasadnioną obsługę programu użytkowego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - co w przedmiocie planu oznacza możliwość wykorzystania oraz rozbudowy sieci przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wielkość oraz dostępność przestrzeni publicznych występujących w obszarze planu umożliwia ich swobodne użytkowanie również na wskazane cele,
- nowa zabudowa lokalizowana jest wyłącznie na obszarach o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w

art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój, na podstawie sporządzonego w październiku 2011 r. i corocznie aktualizowanego dokumentu: "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności Studium i istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój - etap I do VI", podjęła w dniu 30 marca 2017 r., uchwałę Nr VIII.37.2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przywołana uchwała stwierdza - § 1 pkt 1: *Uznać za aktualne obowiązujące "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" przyjęte uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24.02.2005 r. Nr XXIX/615/2005 ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28.12.2006 r. zwane dalej „Studium” - w granicach obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: (...) b) obszaru położonego przy ul. Witczaka, oznaczonego symbolem C91 - uchwała Nr IV.44.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 22 marca 2016 r.*

Sporządzony plan wypełnia wymagania przywołanej uchwały.

III. Wpływ na finanse publiczne

Zgodnie z "Prognozą skutków finansowych" uchwalenie planu może w perspektywie dziesięciu lat, przynieść wpływy do budżetu Miasta w wysokości ok. 43 tys. zł (z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości).

Realizacja planu spowoduje spadek wartości gruntów należących do Miasta o ok. 324 tys. zł,-

Z uwagi na ukończenie przebudowy ul. Witczaka, zapewniające właściwą obsługę terenów sąsiadujących, realizacja przedmiotu planu nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.