

Uchwała nr / / 2011

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 2011 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój
dla terenów pod nieczynnymi liniami kolejowymi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o przystąpieniu do sporządzania planu: nr LV / 693 / 2010 z dnia 29 kwietnia 2010r., oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" przyjętym uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój nr IV / 34 / 2006 z dnia 28 grudnia 2006 r.

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój

u c h w a l a:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój dla terenów pod nieczynnymi liniami kolejowymi, zwanego dalej planem, obejmują oznaczony na rysunku planu obszar, tożsamy z określonym w załącznikach do uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o przystąpieniu do jego sporządzania: nr LV / 693 / 2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r.

§ 2

1. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej 1 : 1000, wydrukowany w skali 1 : 4000, z legendą oraz wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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 granicach planu, obowiązują z mocy niniejszej uchwały ustalenia określające:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny i oznaczeniami złożonymi z symbolu literowego i kolejnego numeru terenu - jeśli w tekście uchwały użyto jedynie symbolu literowego, to ustalenie obowiązuje dla wszystkich terenów o takim przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ochrona obiektów o wysokich walorach kulturowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.

2. W obszarze objętym planem, występują również inne uwarunkowania wpływające na możliwości i sposoby zagospodarowania terenów wynikające z warunków lokalnych oraz przepisów prawa, dokumentów lub opracowań planistycznych. Należy rozumieć, że są one niezależne od planu, są to:

- 1) położenie w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Q7 oraz użytkowego poziomu wód podziemnych UPWP Q1;
- 2) planowana ochrona zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Szotkówki";
- 3) położenie w granicach złóż węgla kamiennego i metanu oraz terenów i obszarów górniczych;
- 4) położenie w granicach obszarów zagrożonych możliwością osuwania się mas ziemnych;

5) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, obejmujące:

- a) wodociągi o średnicach powyżej 250 mm,
- b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm;
- c) gazociągi średniego i podwyższonego ciśnienia o średnicach powyżej 100 mm;
- d) ciepłociągi o średnicach powyżej 2 x 200mm;
- e) linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu, w tym: treść mapy zasadniczej, kontury działek ewidencyjnych oraz przeznaczenia terenów w planach sąsiadujących - mają charakter informacyjny.

4. Ustalenia planu co do zasady nie naruszają i nie ograniczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 4

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

- 1) intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, plan określa jej minimalną i maksymalną wartość;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy została określona liczbą kondygnacji nadziemnych lub w metrach, łącznie z poddaszem użytkowym, każdorazowo dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż 30% rzutu poziomego budynku 2 krotnie przekraczających wysokość dopuszczalną;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - to graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych, których przebieg nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych;

2. Brak któregośkolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla danego terenu nie występowała potrzeba lub możliwość ich określenia.

ROZDZIAŁ 2

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

§ 5

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

1. Określa się następujące przeznaczenia terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ustala dla nich poniższe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona symbolami MN1 - 2:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi i garażami,
- usługi, które nie wprowadzają ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiadujących zgodnie z ich przeznaczeniem, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze oraz zieleń.

b) geometria i minimalna wielkość działki:

- zabudowa wolnostojąca - 700 m^2 , szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 500 m^2 , szerokość frontu co najmniej 14 m,
- dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość

zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych,

- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°.

c) zasady kształtowania zabudowy:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna.

d) minimalna intensywność zabudowy 0,05; maksymalna 0,40;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowa 3 kondygnacje,

- gospodarcza i garaże 2 kondygnacje.

g) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa: 2 miejsca na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,

- usługi w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na 35 m² powierzchni usługowej, 1 miejsce na 50m² powierzchni biurowej, ale ogółem nie mniej niż 2 stanowiska.

2) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, oznaczona symbolami MNR1 - 3:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami,

- usługi, które nie wprowadzają ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiadujących zgodnie z ich przeznaczeniem, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- obiekty, tereny i urządzenia związane z produkcją rolną, lokalizowane w taki sposób aby nie ograniczały możliwości sytuowania i użytkowania zabudowy sąsiadującej,

- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,

- dojazdy, ciągi piesze oraz zieleń.

b) geometria i minimalna wielkość działki:

- zabudowa zagrodowa - 1000 m², szerokość frontu co najmniej 20 m,
- zabudowa jednorodzinna - 800 m², szerokość frontu co najmniej 18 m,
- dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych,
- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°.

c) zasady kształtowania zabudowy:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca.

d) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna 0,40;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowa 3 kondygnacje,
- obiekty związane z produkcją rolną - nie więcej niż 9 m,
- gospodarcza i garaże 2 kondygnacje.

g) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa: 2 miejsca na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,
- usługi w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na 35 m² powierzchni usługowej, 1 miejsce na 50m² powierzchni biurowej, ale ogółem nie mniej niż 2 stanowiska.

3) Zabudowa mieszkaniowo - usługowa, oznaczona symbolami MNU1 - 8:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami,

- usługi, które nie wprowadzają ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiadujących zgodnie z ich przeznaczeniem, również jako jedyna zabudowa działki,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze oraz zieleń.

b) geometria i minimalna wielkość działki:

- zabudowa mieszkaniowa - 500 m^2 , szerokość frontu co najmniej 18 m,
- usługi występujące samodzielnie - 1000 m^2 , szerokość frontu co najmniej 22 m,
- dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych,
- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60° .

c) zasady kształtowania zabudowy:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna 0,70;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowa i usługowa 3 kondygnacje,
- obiekty halowe o funkcji usługowej - nie więcej niż 9 m,
- gospodarcza i garaże 2 kondygnacje.

g) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa: 2 miejsca na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,
- usługi: 1 miejsce na 35 m^2 powierzchni handlowej lub usługowej, 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni biurowej, 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, ale ogółem nie mniej niż 2 stanowiska.

4) Usługi, oznaczone symbolami U1 - 9:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa nie wprowadzająca ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących,
- zabudowa mieszkaniowa,
- garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze oraz zieleń.

b) geometria i minimalna wielkość działki:

- zabudowa usługowa - 1000 m^2 , szerokość frontu co najmniej 20 m,
- zabudowa mieszkaniowa - 400 m^2 , szerokość frontu co najmniej 14 m,
- dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych,
- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60° .

c) zasady kształtowania zabudowy:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca oraz tworząca pierzeje uliczne.

d) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna 1,20;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %;

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowa i usługowa 3 kondygnacje,
- obiekty halowe o funkcji usługowej - nie więcej niż 12 m,
- gospodarcza i garaże 2 kondygnacje.

g) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa: 1 miejsce na mieszkanie,
- usługi: 1 miejsce na 35 m² powierzchni handlowej lub usługowej, 1 miejsce na 50 m² powierzchni biurowej, 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

5) Tereny i obiekty produkcyjno - usługowe, oznaczone symbolami PU01 - 12:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa nie wprowadzająca ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących,
- garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze oraz zieleń,
- dla terenu PU08 - komunikacja kolejowa w tym prowadzenie prac ziemnych związanych z przywracaniem rzędnych torowisk zmienionych na skutek działalności górniczej.

b) geometria i minimalna wielkość działki:

- zabudowa produkcyjna i składowa - 3000 m², szerokość frontu co najmniej 25 m,
- zabudowa usługowa - 1000 m², szerokość frontu co najmniej 20 m,
- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°.

c) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna 1,50;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynne 10 %;

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki administracyjne 4 kondygnacje,
- obiekty halowe o funkcji usługowej - nie więcej niż 18 m.

- gospodarcza i garaże 2 kondygnacje.

f) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie działki budowlanej:

- usługi, produkcja: 1 miejsce na 35 m² powierzchni handlowej, 1 miejsce na 50 m² powierzchni biurowej i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

6) Zieleń parkowa oznaczona symbolami ZP1 - 2:

a) przeznaczenie terenu:

- zieleń urządzona i nieurzządzona,
- usługi związane z rekreacją,
- powiązane z funkcjami jak wyżej budynki gospodarcze,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze, ścieżki rowerowe.

b) geometria i minimalna wielkość działki przypisanej do usługi lub obiektu związanego z parkiem:

- obiekty wolnostojące - 300 m², szerokości frontu nie określa się,
- kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej lub kierunku ciągu pieszego, alei parkowej - nie mniejszy niż 60°.

c) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna 1,00;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %;

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- usługi realizowane w formie budynków 3 kondygnacje,
- amfiteatry, muszle koncertowe i podobne - przeciętna wysokość sąsiadującego starodrzewu,
- gospodarcza 2 kondygnacje.

f) minimalna ilość miejsc do parkowania zrealizowana w obrębie terenu:

- usługi: 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych, 1 miejsce na 4 zatrudnionych 1 miejsce na 10 miejsc na widowni, dodatkowo, dla terenu ZP2 - 15 miejsc dla obsługi łowiska wędkarskiego.

7) Tereny leśne, oznaczone symbolami ZL1 - 2:

a) przeznaczenie terenu:

- prowadzenie gospodarki leśnej,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonym przeznaczeniem,
- dojazdy, ciągi piesze, ścieżki rowerowe.

8) Zieleń nieurządzona, oznaczona symbolami ZR01 - 24:

a) przeznaczenie terenu:

- zieleń, w tym zalesienia i użytkowanie rolnicze,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- dojazdy, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- ciekі powierzchniowe, rowy melioracyjne i powiązane z nimi budowle hydrotechniczne,
- dla terenu ZR12 - komunikacja kolejowa w tym prowadzenie prac ziemnych związanych z przywracaniem rzędnych torowisk zmienionych na skutek działalności górniczej,
- dla terenu ZR13 realizacja ciągu pieszojezdnego obsługującego przylegającą zabudowę mieszkaniową winna być uzgodniona z zarządzającym ciekіem "Szotkówka".

9) Komunikacja drogowa, oznaczona symbolami KDG, KDZ01 - 12, KDL1 - 7, KDD01 - 27:

a) przeznaczenie terenów:

- drogi publiczne wraz z powiązanymi urządzeniami, obiektami i budowlami,
- parkingi, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które nie wykluczają i nie utrudniają zagospodarowania terenów zgodnie z wyżej określonymi przeznaczeniami,
- zieleń urządzona i izolacyjna.

b) występują następujące klasy techniczne dróg: główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W całym obszarze planu dopuszcza się:

1) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, za zgodą stron, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich i nie ogranicza swobody zagospodarowania i użytkowania działki sąsiadującej;

2) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz realizację kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.

2. 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 dojazdów.

3. Dopuszczalne dachy dwuspadowe, symetryczne względem osi budynku, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° oraz wielopołaciowe, łupinowe i płaskie, zakazane: formy asymetryczne nieuzasadnione ukształtowaniem bryły budynku oraz połacie przesunięte w kalenicy.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
2. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
3. Ścieki sanitarne muszą być odprowadzane lub gromadzone w sposób wykluczający możliwość infiltracji zanieczyszczeń do wód podziemnych;
4. Wody opadowe i roztopowe muszą być odprowadzane w sposób wykluczający możliwość infiltracji zanieczyszczeń do wód podziemnych i cieków powierzchniowych;
5. Przy realizacji robót ziemnych należy wymagać zdjęcia warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiedniego zdeponowania, w ilości pozwalającej na późniejsze przywrócenie tej warstwy;
6. Zakazuje się zabudowy i grodzenia terenów w pasie o szerokości około 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej zbiorniki wodne i ciek, tak by możliwe było wykonywanie niezbędnych prac hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem, ewentualne korekty linii brzegowej powinny być realizowane przy pomocy materiałów naturalnych;
7. Nakazuje się, aby lokalne systemy ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepłej wody użytkowej zapewniały możliwie najmniejszą emisję spalin i pyłów oraz posiadały sprawność energetyczną nie mniejszą niż 80%.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę poniższych obiektów o wysokich walorach kulturowych, objętych Gminną Ewidencją Zabytków:
 - 1) Dworzec kolejowy Bzie Górne - obecnie budynek mieszkalny, ul. Świerczewskiego 6;
 - 2) Wieża wodna - dworzec kolejowy Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 46a;
 - 3) Dworzec kolejowy Jastrzębie-Zdrój wraz z budynkiem gospodarczym i WC, ul. Dworcowa 46;

- 4) Dworzec kolejowy Ruptawa - obecnie budynek mieszkalny, ul. Zdziebły 13;
- 5) Przystanek kolejowy Ruptawa - Zofiówka, rejon ul. Przemysłowej (brak numeru);
- 6) Dworzec kolejowy Moszczenica - obecnie budynek usługowy, ul. Ranoška 24a.

2. Ochrona obiektów wymienionych w pkt 1 obejmuje:

- 1) nakaz uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków w przypadku zamiaru całkowitej przebudowy funkcjonalnej, konstrukcyjnej, architektonicznej lub rozbiórki obiektów, uzyskania takiej opinii nie wymaga prowadzenie remontów bieżących, wymiana instalacji i przebudowy które nie zmieniają pierwotnego rozplanowania i formy obiektu;
- 2) dopuszcza się przebudowy, modernizacje i zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz ich rozbiórkę w przypadku utraty wartości zabytkowej;
- 3) remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie mogą zmieniać pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektów, w tym rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nie mogą naruszać podstawowych elementów konstrukcyjnych;
- 4) należy dążyć do zachowania lub odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad - w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów i innego detalu architektonicznego oraz ślusarki i stolarki budowlanej;
- 5) rozbiórka obiektów jest możliwa tylko na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków.

3. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane z realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych - o powierzchni powyżej 1000m² - powinno mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dla przestrzeni publicznych obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, występujących w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno - usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:

- 1) rozwiązania nawierzchni pieszych, ich skrzyżowania z drogami oraz wejścia do ogólnodostępnych usług muszą uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych;

2) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;

3) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:

a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,

b) ujednolicenie wielkości nośników: billboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o systemy modułowe, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,

c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacielenia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą i ochroną zdrowia.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. ochrona środowiska naturalnego i przyrody - w granicach oznaczonego na rysunku planu Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego "Dolina Szotkówki", do czasu ustanowienia ochrony prawnej wynikającej z przepisów odrębnych, ustala się:

1) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych, poza wynikającymi z programu rekultywacją zatwierdzonego przez odpowiedni organ ochrony środowiska;

2) zakazuje się niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wprowadzania zieleni niezgodnej z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zakazuje się niszczenia składników lokalnych ekosystemów takich jak stanowiska, siedliska i ostoje roślin i zwierząt;

4) zakazuje się prowadzenia wszelkich działalności gospodarczych polegających na pozyskiwaniu surowców mineralnych oraz upraw polowych, ogrodniczych i hodowli;

5) zakazuje się wprowadzania zalesień;

6) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej.

7) w przypadku dróg przecinających lokalne ciekły powierzchniowe lub dna dolin obowiązuje stosowanie mostów i przepustów umożliwiających swobodną migrację płazów, gadów i małych ssaków, dopuszczalne przepusty nieprzełazowe - o wysokości rzędu kilkudziesięciu centymetrów.

2. Ochrona wód podziemnych - w granicach oznaczonych na rysunku planu, tereny bądź fragmenty terenów: MNU01; U3 do U6; PU02 do PU08; ZL1; ZR08 do ZR14, KDD02 do KDD04, KDL4 do KDL5, KDZ03 do KDZ07, KDG położone są w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Q7 oraz użytkowego poziomu wód podziemnych UPWP Q1, dla których nakazuje się prowadzenie gospodarki wodno - ściekowej w sposób wykluczający możliwość infiltracji zanieczyszczeń do tych wód.

3. Tereny i obszary górnictwa węglowego

1) cały obszar planu mieści się w granicach złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej : Bzie-Dębina, Jas-Mos, Pniówek i Zofiówka;

2) fragmenty obszaru objętego planem są położone w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A.: Krzyżowice III (KWK "Pniówek"), Jastrzębie-Górne I (KWK "Borynia-Zofiówka"), Jastrzębie I (KWK "Jas-Mos") oraz Bzie-Dębina 2 Zachód - zgodnie z zasięgami oznaczonymi na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

3) obszar planu objęty jest w części filarem ochronnym, którego granice oznaczono na rysunku planu, ustanowionym 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;

4) w granicach terenów i obszarów górniczych, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwego przedsiębiorcy górniczego, dane te winny być aktualne na moment sporządzania projektu budowlanego;

5) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej, pokazane na rysunku planu, są elementem informacyjnym, a określenie przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzygnięcie o zasadności i wysokości roszczeń związanych z obniżeniem wartości terenów następuje w oparciu o kategorie szkód górniczych i wartości osiadań (w tym granice niecek bezodpływowych), określone w aktualnym "Planie Ruchu" odpowiedniego zakładu górniczego;

6) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych (uskoki, leje, zapadliska) - realizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz modernizacja i remonty obiektów i budowli istniejących jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ekspertyzy ustalającej warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych, a w odniesieniu do obiektów istniejących - również ekspertyzie konstrukcyjnej. Potrzeba wykonania ekspertyzy oraz jej zakres winny być określone w informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczej o której mowa w pkt 4;

7) obszary zagrożone wystąpieniem niecek bezodpływowych - zależnie od stanowiska uzgodnionego pomiędzy właścicielami terenów a przedsiębiorcą górniczym, każdorazowo na koszt przedsiębiorcy górniczego, dopuszcza się jedną z niżej wymienionych możliwości:

a) likwidacja istniejącego zainwestowania terenu łącznie z drogami i infrastrukturą techniczną i realizacja zbiornika wodnego,

b) pozostawienie istniejącego zainwestowania w tym prowadzenie remontów i modernizacji oraz dopuszczenie nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem realizacji i eksploatacji odpowiedniej pompowni na warunkach wynikających z przepisów odrębnych - w szczególności odpowiedniego pozwolenia wodno-prawnego,

c) likwidacja niecki bezodpływowej poprzez jej rekultywację, zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi, docelowe przeznaczenie terenów będzie w takim przypadku zgodne z określonym w zatwierdzonym programie rekultywacji.

8) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich, muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:

a) zmiany niwelety dróg nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,

b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenie tych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego.

9) koszty kierowanych do Gminy roszczeń finansowych związanych z obniżeniem wartości terenów, wynikającym z bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej ponosi w całości przedsiębiorca górniczy. Zasadność i wysokość takich roszczeń będzie każdorazowo ustalana w oparciu o prognozowanie skutki eksploatacji górniczej na dzień ich zgłoszenia.

4. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych:

1) istniejące nasypy i wykopy po zlikwidowanych liniach kolejowych, tereny pozyskane w wyniku ich makroniwelacji oraz wskazane na rysunku planu obszary zagrożone możliwością osuwania się mas ziemnych, należy uznawać za tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, dla których realizacja obiektów budowlanych jest możliwa wyłącznie na warunkach wynikających z dokumentacji geologiczno - inżynierskiej opartej o badania geotechniczne;

2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy ogrodzeń, niewielkich nośników reklamowych i chodników.

5. Niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne - oddziaływanie istniejących i wprowadzanych sieci i urządzeń nie może uniemożliwiać lub utrudniać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

6. Ochrona przed hałasem - oddziaływania zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu odpowiednio do kategorii funkcjonalnych terenów chronionych. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

1) tereny MN, MNR, MNU - odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) tereny U, PU - odpowiednio do przeznaczenia sąsiadujących terenów podlegających ochronie - czyli jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku gdy graniczy ona z tymi terenami;

3) tereny ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:

1) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów;

2) wydzielane działki budowlane muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.

2. Każdorazowo dopuszcza się wydzielanie działek na:

1) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi, ciągi pieszojezdne i pieszce oraz ścieżki rowerowe.

3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w § 5.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla fragmentów terenów stanowiących kontynuację przeznaczeń określonych w planach sąsiadujących, których wielkość nie pozwala na ich samodzielną zabudowę lub użytkowanie - zasady zagospodarowania, wskaźniki wykorzystania terenów i wielości działek należy rozpatrywać łącznie w granicach danego zamierzenia inwestycyjnego.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługa komunikacyjna:

1) podstawowy układ drogowy, zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym, stanowią wyznaczone w liniach rozgraniczających i oznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych;

2) dopuszcza się wydzielanie dróg innych niż oznaczone.

3) dla usług wymagających częstych dostaw towarów oraz funkcji produkcyjnych i składowych w granicach działki należy wyznaczyć plac umożliwiający rozładunek towarów lub wskazać sposób zagospodarowania, w którym rozładunek nie ogranicza możliwości korzystania z dróg publicznych.

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) przebieg sieci powinien uwzględniać istniejące i planowane zainwestowanie, uwarunkowania fizjograficzne i własnościowe, w szczególności nie może wykluczać zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem;
- 2) dla istniejących sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządzającym daną siecią, dopuszcza się ich rozbudowę lub przełożenie na koszt zainteresowanego inwestora lub władającego terenem o ile nie naruszy to struktury danej sieci i nie wpłynie na pogorszenie standardu obsługi innych terenów - powyższe nie dotyczy prac prowadzonych przez właściciela lub zarządzającego daną siecią;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną należy zapewnić z sieci istniejących lub projektowanych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) dopuszczalne indywidualne źródła ciepła oraz miejskie lub zakładowe systemy ciepłownicze,
 - b) w oznaczonych na rysunku planu fragmentach terenów MNU03, U1, KDL2, KDG, KDD07, zagospodarowanie terenów musi uwzględniać stosowne zabezpieczenia sieci ciepłowniczych.
- 5) odprowadzanie ścieków - nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych do miejskich sieci kanalizacyjnych, w sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do kanalizacji miejskiej do czasu jej rozbudowy dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych;
- 6) zakazuje się odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów lub ich rozsączanie w gruncie, pod warunkiem że nie spowoduje to podtapiania nieruchomości sąsiadujących;
- 8) na rysunku planu oznaczono orientacyjne granice stref technicznych, kontrolowanych lub pasów technologicznych, wynikające z norm, warunków technicznych lub stanowiska zarządzających, w obrębie których zagospodarowanie terenu musi uwzględniać niezbędną obsługę danej sieci;
- 9) linie elektroenergetyczne - stosownie do napięcia wymaga się odpowiednio:
 - a) 400 kV - w pasie terenu o szerokości 2 x 35 m od osi linii zakazuje się wprowadzania budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dla pozostałych obiektów budowlanych wymagane indywidualne uzgodnienie z zarządzającym siecią,
 - b) 220 kV - w pasie terenu o szerokości 2 x 25 m od osi linii zakazuje się wprowadzania budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dla pozostałych obiektów budowlanych wymagane indywidualne uzgodnienie z zarządzającym siecią,
 - c) 110 kV - w odległość do 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, projektowanie budowli jest dopuszczalne wyłącznie na warunkach wynikających Prawa ochrony środowiska, obowiązujących

norm branżowych i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

d) średnie napięcie (20kV i 6 kV) - wymagany wolny od zabudowy i zadrzewień pas terenu o szerokości 2 x 8 m od osi linii,

e) niskie napięcie (do 1 kV) - wymagany wolny od zabudowy i zadrzewień pas terenu o szerokości 2 x 2 m od osi linii,

f) zakazuje się wznoszenia budynków oraz użytkowania terenów w sposób zagrażający trwałości i bezpieczeństwu linii,

g) zakazuje się sadzenia drzew mogących zbliżyć się do linii na odległość mniejszą niż 10 m do linii wysokiego napięcia oraz 5m od linii średniego i niskiego napięcia.

10) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w strefach ochronnych sieci napowietrznych WN, SN i nN po każdorazowym uzgodnieniu szczegółowej lokalizacji obiektów z właścicielem linii;

11) dopuszcza się realizację trójtorowej linii WN 2x400kV + 220kV, zgodnie z przebiegiem wskazanym przez zarządzającego - PSE Południe S.A.

12) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych połączeń w formie kablowej;

13) lokalizacja obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej winna być zgodna z przepisami odrębnymi, w tym branżowymi oraz związanymi z ochroną przed promieniowaniem niejonizującym.

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowanie terenów w sposób utrudniający realizację przeznaczenia docelowego.

2. Wszystkie tereny, obiekty i urządzenia zlokalizowane w granicach planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, chyba że w zapisie dotyczącym danego terenu ustalono inaczej lub występują sprzeczności wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Dla wszystkich terenów objętych planem stawka wynosi 30%.

§ 16

Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji:

1. Cały obszar planu, podlega przekształceniom i rekultywacji z tytułu likwidacji nieczynnych linii kolejowych, likwidacji powiązanych terenów zamkniętych i włączaniem tak uwolnionych terenów w strukturę miasta, prace winny obejmować:

- 1) dla terenów pokolejowych przekształcanych w drogi, rekultywacja obejmie uzdatnianie terenu i jego makroniwelację w zakresie wynikającym z projektu drogi i powiązanej z nią infrastruktury technicznej;

- 2) dla terenów ZR10-11, ZR20-21 dopuszcza się makroniwelację zrównującą jego rzędne z terenami otaczającymi prowadzącą do przywrócenia uformowań pierwotnych i ciągłości terenów zielonych;

- 3) dla pozostałych terenów pokolejowych w zależności od ujawnianego programu inwestycyjnego, dopuszcza się makroniwelację zrównującą ich rzędne z terenami otaczającymi lub pozostawienie obecnych uformowań.

2. Dla prowadzenia wyżej wskazanych prac dopuszcza się stosowanie mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złóż wraz z ich przerabianiem, do nadbudowy terenu i likwidacji obiektów budowlanych w robotach rekultywacyjnych na terenach przekształconych w wyniku działalności górniczej, do robót inżynierskich i naprawy szkód górniczych (budowle ziemne, nasypy, wały, budowy i remonty dróg, naprawy cieków wodnych) oraz przekazywania podmiotom obcym do realizacji tego typu prac. Warunki zagospodarowania mas skalnych nie mogą powodować zagrożenia dla środowiska, a konkretne sposoby ich zagospodarowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 17

Inne ustalenia planu

1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu przepisów odrębnych powiązanych z gospodarką nieruchomościami i specjalnymi warunkami realizacji dróg w obszarze planu są:

1) wskazane na rysunku planu drogi wraz z ich podłączeniami do miejskiego układu komunikacyjnego oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD;

2) zieleń parkowa oznaczona symbolem ZP2.

2. Ustala się poniższe standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych:

1) budynki oraz elementy małej architektury winny być realizowane przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;

2) dopuszczalne stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak szkło, stal, aluminium;

3) zaleca się stosowanie kolorystyki budynków opartej o stonowaną gamę "kolorów ziemi".

ROZDZIAŁ 3

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.

Odpowiedzialny za treść:	Barbara Mirecka
Data wytworzenia:	13.10.2011
Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczonek
Data opublikowania:	13.10.2011 08:37
Ostatnio zaktualizował:	Admin Admin
Liczba wyświetleń:	442