UCHWAŁA Nr VII/71/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 22 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz77 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój", Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwala poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 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 o symbolu roboczym Bz77 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Nr XXXII/692/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Świerczewskiego z granicą administracyjną miasta, następnie biegną w kierunku południowym i zachodnim wzdłuż osi ulicy Świerczewskiego do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Świerczewskiego i Cichej, skąd biegną w kierunku północno-zachodnim wzdłuż osi ulic Cichej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Cichej i Granicznej, a następnie w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Granicznej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Granicznej i Al. Piłsudskiego, dalej wzdłuż osi Al. Piłsudskiego do punktu położonego na przecięciu osi Al. Piłsudskiego i Pszczyńskiej, skąd biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Pszczyńskiej i granicy administracyjnej miasta do punktu wyjściowego, z wyłączeniem obszarów określonych w uchwałach Rady Miasta Jastrzębie Zdrój: Nr XXVIII/686/2001 z dnia 15 marca 2001 r., Nr VIII/154/2003 z dnia 24 kwietnia 2003 r. i Nr XXX/636/2005 z dnia 23 marca 2005 r.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1000, wydrukowany w skali 1 : 4000, wraz z orientacją oraz wyrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 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) oznaczenia przeznaczenia terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
8) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
9) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową.

2. W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych uwarunkowania, takie jak:
   1) granice administracyjne;
   2) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
   3) ochrona środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
   4) 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 200 mm,
      b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm,
      c) gazociągi niskiego i średniego ciśnienia powyżej 300 mm oraz wszystkie wysokiego ciśnienia,
      d) ciepłociągi o średnicach powyżej 2 x 200mm,
      e) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV, dla sieci istniejących oraz powyżej 6 kV dla sieci planowanych.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

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

1) **strefy i obszary funkcjonalno - przestrzenne** to fragmenty planu o cechach wynikających z uwarunkowań naturalnych, antropogenicznych, funkcjonalnych lub prawnych; ustalenia dla nich właściwe są odpowiednio obowiązujące dla wszystkich objętych nimi terenów, łącznie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia;
2) **teren** - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem złożonym z liczby oznaczającej kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu i liter określających rodzaj tego przeznaczenia; jeśli w przepisach uchwały powołuje się jedynie literową część symbolu to należy odnosić je do wszystkich terenów o takim przeznaczeniu;
3) **przestrzeń publiczna** - to ogólnodostępne ulice, place, ciągi piesze i tereny zieleni urządzonej, może również występować w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno – usługowych;
4) **teren przypisany do danego zamierzenia inwestycyjnego** - to działki gruntowe, a także ich części, wskazane przez Inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
5) **linie zabudowy nieprzekraczalne** - to graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny elewacji i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych; linie zabudowy dotyczą inwestycji projektowanych oraz w zakresie możliwym do zrealizowania - przebudowy obiektów istniejących oraz wyznaczane są wyłącznie tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest wskazane z uwagi na uwarunkowania miejscowe;
6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - to poniższe cechy zagospodarowania terenów odnoszące się do zabudowy istniejącej i planowanej łącznie, warunki dotyczące kształtu i minimalnej wielkości działek nie dotyczą tych które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu o ile możliwe jest spełnienie pozostałych wymagań;
   a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - to wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi łącznie do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
   b) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - to wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
   c) dopuszczalna wysokość zabudowy - to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji lub w metrach,

d) zasady formowania budynków - to lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji, w tym na przykład proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka;

7) **funkcje uciążliwe** - to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie; podstawą zaliczenia funkcji do kategorii uciążliwych jest wynik przeprowadzonego postępowania w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia inwestycyjnego na środowisko lub wynik przeglądu ekologicznego, a nie tylko jego kwalifikacja rodzajowa, wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 5

1. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz odpowiednie ustalenia rozdziałów 2 i 3. Brak któregokolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla tego terenu nie występowała potrzeba ich określenia.
2. Wyrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 6

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 rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów mogą każdorazowo występować:
   1) drogi wewnętrzne i parkingi, o ile nie są wykluczone przedmiotowo;
   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.
3. Dopuszczalne są zmiany zasięgu obszarów zajętych przez wody powierzchniowe wynikające ze zmiany lokalnych stosunków wodnych lub planowanych prac hydrotechnicznych, w tym wydzielanie terenów pod regulację koryta cieku lub rowu zgodnie z odpowiednim projektem realizacyjnym. Fragmenty terenów trwale opuszczonych przez wodę uzyskują przeznaczenie zgodne z terenami otaczającymi, odpowiednio: jak dla zieleni nieurządzonej, lasów i zadrzewień lub terenów rolnych, a w przypadku braku takich terenów w sąsiedztwie - jak dla zieleni nieurządzonej.
4. Dla oznaczonych w rysunku planu symbolem W obszarów występowania wód powierzchniowych, obowiązują odpowiednio:
   1) cieki powierzchniowe:
      a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, mosty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
      b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania obiektów budowlanych utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych;
   2) zbiorniki wodne:
      a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, obiekty gospodarcze, rekreacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
      b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych kolidujących z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
5. Dla obszarów zajętych przez wody powierzchniowe obowiązują również odpowiednio ustalenia §8 ust. 9 i 10.

§ 7
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje stosowanie określonych w planie regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu przestrzennego.
2. W 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, 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;
   3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających, oraz realizacje kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.
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 wysokości i powierzchni zabudowy.
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustalonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10 ust. 1 pkt 6.
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 nowych 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, dojść i dojazdów.

§ 8
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. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności przy użyciu najlepszej dostępnej techniki, należy ograniczać emisję zanieczyszczeń.
3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów i obiektów dystrybucji paliw. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.
5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:
   1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;

2) przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew, o ile co do zasady nie kolidują z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
7. Wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 30m od granicy lasów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi służbami leśnymi.
8. Nakazuje się sukcesywne wprowadzanie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej chroniących tereny mieszkaniowe oraz inne tego wymagające, przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy wszędzie tam, gdzie jest to technicznie wykonalne i gdzie potwierdzą to stosowne badania.
9. Zakazuje się zabudowy i grodzenia terenów w pasie o szerokości około 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej zbiorniki wodne i cieki, tak by możliwe było wykonywanie niezbędnych prac hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem, ewentualne korekty linii brzegowej powinny być realizowane przy pomocy materiałów naturalnych.
10. Tereny pod mostami należy urządzić w sposób umożliwiający migrację płazów, gadów i drobnych ssaków.
11. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż wraz z ich przerabianiem do niżej wymienionych celów, z zastrzeżeniem ust.12, o ile dalsze przepisy planu tego nie zakazują:
    1) nadbudowa, niwelacja i rekultywacja terenów;
    2) realizacja budowli inżynierskich i krajobrazowych takich jak: nasypy, wały, podbudowy drogowe, regulacja cieków wodnych i inne o zbliżonym charakterze;
    3) wypełnianie i doszczelnianie wyrobisk dołowych kopalń.
12. Warunki zagospodarowania i skład chemiczny mas ziemnych i skalnych nie mogą powodować zagrożenia dla środowiska, w szczególności prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz muszą zapewniać uzyskanie nośności i zagęszczenia podłoża wymaganego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 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) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
    2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych, takie jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
    3) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
    4) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
        a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
        b) ujednolicenie wielkości nośników: bilboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3 m, 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 zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.
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.

§ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:

1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności ciągów ulic Pszczyńska - Świerczewskiego – Cicha;
2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
3) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą oraz przy zachowaniu przebiegu osi, wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
4) 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;
5) 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 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, a Zarządzający drogą wyraził zgodę na podłączenie - w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,
   b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
   c) zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
   d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m^2 - 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynności ruchu na ulicach przylegających,
   e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
   f) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
   g) pozostałe usługi, obiekty produkcyjne, hurtownie i składy - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów, tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów;
7) zakazuje się realizacji inwestycji dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 200 m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;
8) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców.

2. Infrastruktura techniczna:
   1) 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;
   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; na rysunku planu oznaczono orientacyjny zasięg tych stref;

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 lub przeprowadzenia modernizacji - na obustronnie uzgodnionych warunkach z zastrzeżeniem punktu 5;
5) w przypadku prowadzenia robót opisanych w punkcie 4, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
6) warunki obsługi:
   a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych, bez ograniczeń dopuszczalny pobór z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach - na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,
   b) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących i planowanych kolektorów sanitarnych, dla zabudowy jednorodzinnej - wyłącznie do czasu realizacji stosownych odcinków sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, lub ich odprowadzanie do oczyszczalni przydomowych, z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, dla ścieków o innym składzie niż bytowe obowiązuje ich lokalne podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią,
   c) istniejące oczyszczalnie przydomowe mogą być eksploatowane bezterminowo, dla planowanych wymaga się łącznego spełnienia poniższych warunków:
      - lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,
      - wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikających z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,
   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania, z zastrzeżeniem §8 ust. 5 pkt 1, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych pochodzących z nie zanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne rowy odwadniające,
   e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego 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 istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,
   h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych podłączeń w formie kablowej oraz stopniową likwidację istniejących podłączeń napowietrznych.

§ 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
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.

3. Dla obszarów przeznaczonych w planie do zabudowy a zagrożonych wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych, do czasu obniżenia (po przejściu eksploatacji górniczej) prognozowanych deformacji ciągłych do IV kategorii szkód górniczych, jako poziomu umożliwiającego realizację zabudowy, dopuszcza się ich tymczasowe użytkowanie na cele gospodarcze nie wymagające budowy obiektów kubaturowych, takie jak na przykład otwarte place składowe, autokomisy i podobne.

§ 12
Stawka procentowa

1. W granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, dla pozostałego obszaru objętego planem jej wysokość wynosi 0%, co oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2.
2. W granicach oznaczonych na rysunku planu podtrzymuje się stawkę procentową wynikającą z ustaleń planów obowiązujących do momentu uchwalenia niniejszego planu: dla terenu oznaczonego symbolem 18PU wysokość stawki wynosi 30% i obowiązuje ona do dnia 15.07.2008 r.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 13
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. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   - B09 - dawny budynek dworca PKP(stacja kolejowa Bzie - nieczynna) obecnie mieszkalny, handel; Bzie Górne, ul. Świerczewskiego 6,
   - B10 - WC (stacja kolejowa Bzie- nieczynna); Bzie Górne, ul. Świerczewskiego 6,
   - B11 - dom PGR Pawłowice; Bzie Górne, ul. Rolnicza 1,
   - B12 - magazyn PGR Pawłowice; Bzie Górne, ul. Rolnicza 1,
   - B13 - stodoła PGR Pawłowice; Bzie Górne, ul. Rolnicza 1,
   - B14 - Szkoła Podstawowa nr 15; Bzie Górne, ul. Świerczewskiego 34,
   - B15 - dom - bar, gastronomia; Bzie Górne, ul. Świerczewskiego 54.
3. Ochrona obiektów wymienionych w ust. 2 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) co do zasady - nakaz zachowania budynków, dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz ich rozbiórkę w przypadku utraty wartości zabytkowej lub zagrożenia bezpieczeństwa publicznego;
   3) zaleca się, aby remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie zmieniały pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektu w tym rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały 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;
   6) zaleca się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych założenia zieleni urządzonej, w tym drzewostanu.
4. W granicach planu występują niżej wymienione krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:
   - K07 - krzyż kamienny, Bzie Zameckie, ul. Cicha, cmentarz parafialny, przy alei cmentarnej,
   - K08 - krzyż kamienny,Bzie Zameckie, ul. Cicha, przy bramie na cmentarz,
   - K09 - nagrobek Blandyny Frei, Bzie Zameckie, ul. Cicha, cmentarz parafialny,
   - K10 - figura św. Jana Nepomucena, Bzie Zameckie, ul. Cicha, przy drodze na cmentarz.

5. W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:
   - M8 - pomnik - grób pomordowanych ofiar Marszu Śmierci, Bzie Zameckie, ul. Cicha, cmentarz parafialny,
   - M9 - pomnik - w tym miejscu witano wojska polskie w 1922 roku, Bzie Górne, ul. Pszczyńska - róg ul. Świerczewskiego.
6. Ochrona obiektów wymienionych w ust. 4 i 5 obejmuje:
   1) zachowanie obiektów i ich lokalizacji;
   2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczność rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatorskim oraz spełnić warunki przez nie określone.
7. Ustala się niżej wymienione strefy ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu:
   - S01 - Bzie Górne, folwark, ul. Rolnicza,
   - S02 - Bzie Zameckie, cmentarz, ul. Cicha.
8. W granicach wyżej wymienionych stref obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków dla działań inwestycyjnych, które zmieniają rozplanowanie i ekspozycję zespołu, uzyskania opinii nie wymagają prace remontowe, modernizacja infrastruktury technicznej, rutynowe zabiegi ogrodnicze oraz wprowadzanie nowych nagrobków na terenach cmentarnych;
   2) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów rozplanowania zespołu, 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;
   3) nowe budynki powinny nawiązywać do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących, przez co należy rozumieć zbliżone gabaryty, proporcje i podziały fasad;
   4) dla wznoszonych i modernizowanych budynków i elementów małej architektury zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, dachówki ceramiczne i drewno, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
   5) dla budynków nowych dopuszcza się stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak szkło, stal, aluminium.
9. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust.10.
10. 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 zabudowy powyżej 1000m^2 - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 14
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 granicach oznaczonych na rysunku planu:
      a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne; są to w szczególności przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w przepisach planu,
      b) nakazuje się aby 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) były realizowane przy zastosowaniu 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: dęby szypułkowe - Bzie Górne, ul. Rolnicza i lipa drobnolistna - Bzie Zameckie, ul. Świerczewskiego, wskazanych na rysunku planu, ochronna winna polegać na umożliwieniu naturalnej wegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa.

2. Tereny i obszary górnictwa węglowego
   1) fragmenty obszaru objętego planem są położone w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie Górne (KWK "Zofiówka"), Krzyżowice III (KWK "Pniówek") - zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
   2) fragment obszaru objętego planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Bzie - Dębina 1 Zachód" oraz w obrębie planowanego terenu i obszaru górniczego, zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia przyszłej eksploatacji regulowane będą przepisami odrębnymi i koncesją;
   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 właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego, z zastrzeżeniem pkt 5;
   5) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej, pokazane na rysunku planu, są elementem informacyjnym, przy określaniu przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzyganiu o zasadności i wysokości roszczeń związanych z obniżeniem wartości terenów obowiązują kategorie szkód górniczych i wartości osiadań (w tym granice niecek bezodpływowych), określone w aktualnym "Planie Ruchu" odpowiedniego zakładu górniczego - w przypadku ich wystąpienia obowiązują odpowiednio:
      a) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych - dla których zakazuje się wprowadzania nowych obiektów kubaturowych, do czasu obniżenia (po przejściu eksploatacji górniczej) prognozowanych deformacji ciągłych do IV kategorii szkód górniczych, jako poziomu umożliwiającego realizację zabudowy, bez ograniczeń dopuszczalne są niezbędne remonty budynków, modernizacje dróg, konstrukcji inżynierskich i sieci infrastruktury technicznej oraz możliwe sposoby tymczasowego zagospodarowania określone w § 11 ust. 3,
      b) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych (uskoki, leje, zapadliska oraz rejony wokół zlikwidowanych szybów) - 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 przedmiotowej ekspertyzy określona będzie w informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno – górniczej, o której mowa w pkt 4,
      c) obszary zagrożone wystąpieniem niecek bezodpływowych - zależnie od stanowiska uzgodnionego pomiędzy właścicielami terenów a przedsiębiorcą górniczym, potwierdzonego stosowną umową cywilno - prawną, każdorazowo na koszt przedsiębiorcy, dopuszcza się jedną z niżej wymienionych możliwości:
         - likwidacja istniejącego zainwestowania terenu łącznie z drogami i infrastrukturą techniczną i realizacja zbiornika wodnego,
         - 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,
         - likwidacja niecki bezodpływowej poprzez jej rekultywację następująca w oparciu o ugodę zawartą z poszkodowanym, zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi, docelowe przeznaczenie terenów będzie w takim przypadku zgodne z określonym w zatwierdzonym programie rekultywacji, dopuszcza się stosowanie skały płonnej do celów rekultywacji technicznej, pod warunkiem, że zawarte w niej związki szkodliwe, w szczególności związki siarki, zostały uprzednio ze skały płonnej wyługowane w takim stopniu, aby nie stanowiły zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych, przy uwzględnieniu ilości skały do tego przeznaczonej,

- zmiana sposobu prowadzenia eksploatacji wykluczająca powstanie niecki bezodpływowej - w tym przypadku, bez dodatkowych ograniczeń, obowiązuje przeznaczenie terenów ustalone w planie;

6) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach wymienionych w pkt 5 lit. a, b i c nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;
7) 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 i linii kolejowych 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;
8) koszty kierowanych do Gminy roszczeń finansowych związanych z obniżeniem wartości terenów, wynikającym z bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej ponosi w całości przedsiębiorca górniczy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i umowie cywilno - prawnej zawartej pomiędzy Miastem Jastrzębie Zdrój a Jastrzębską Spółką Węglową S.A. Zasadność i wysokość takich roszczeń będzie każdorazowo ustalana w oparciu o prognozowanie skutki eksploatacji górniczej na dzień ich zgłoszenia.

3. Przepisy sanitarne - w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m, oznaczonej na rysunku planu:
   1) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących bez prawa ich rozbudowy;
   2) dopuszcza się realizacje i przebudowy sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną za wyjątkiem związanych z poborem wody pitnej;
   3) inne działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym organem nadzoru sanitarnego.
4. Bezpieczeństwo publiczne - wyznacza się strefy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, w granicach których:
   1) realizacja wszelkich obiektów budowlanych, takich jak budynki, konstrukcje inżynierskie, drogi i sieci infrastruktury technicznej - jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z pełnej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, opartej o szczegółowe badania geofizyczne;
   2) w przypadku terenów niezainwestowanych zobowiązuje się ich właścicieli do realizacji systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zapobiegający zawilgoceniu gruntu w stopniu zagrażającym aktywacją powierzchniowych ruchów masowych oraz do sukcesywnego wprowadzania nasadzeń stabilizujących zbocza.

§ 15
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:
   1) obowiązuje wielkość i geometria działki opisana w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
   2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po wydzieleniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
   3) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów w drodze indywidualnej wymiany gruntów;
   4) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych na cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
   1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:
      a) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MNU, MNR, U, UP, PU,
      b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL, ZD.
4. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
5. 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.

§ 16
Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno - usługowej i mieszkaniowej w rejonie ul. Pszczyńskiej, wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, której celem jest:
   1) przywrócenie walorów użytkowych terenu silnie narażonego na skutki obecnej i planowanej eksploatacji górniczej;
   2) ograniczenie uciążliwości istniejących zakładów do granic terenów do których właściciel dysponuje tytułem prawnym, w przypadku braku takiej możliwości nakazuje się likwidację zakładu;
   3) zapewnienie akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch tranzytowy.
2. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary zalewisk pogórniczych i niecek bezodpływowych, wymagające rekultywacji, dla których dopuszczalne są funkcje związane z wypoczynkiem i rekreacją.
3. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN - 17MN

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
      b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      a) tereny 2MN, 3MN:
         - zabudowa wolnostojąca - 500 m^2, szerokość frontu co najmniej 18 m,
         - zabudowa bliźniacza - 350 m^2, szerokość frontu co najmniej 14 m,
      b) tereny 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN:
         - zabudowa wolnostojąca - 700 m^2, szerokość frontu co najmniej 18 m,
         - zabudowa bliźniacza - 500 m^2, szerokość frontu co najmniej 14 m,
      c) tereny 9MN, 10MN, 12MN, 13MN:
         - zabudowa wolnostojąca - 1000 m^2, szerokość frontu co najmniej 20 m,
         - zabudowa bliźniacza - 700m^2, szerokość frontu co najmniej 16 m,
      d) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
   2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku 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 § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
      a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
      b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
      a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
      b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:
a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
2) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w §10 ust. 1 pkt 5;
3) tam, gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 18
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone symbolami 1MNR - 12MNR

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
2) dopuszczalne:
a) nieuciążliwe usługi występujące w granicach działki łącznie z funkcją mieszkaniową,
b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
a) tereny 7MNR, 9MNR, 10MNR, 11MNR:
- zabudowa zagrodowa - 1000 m^2, szerokość frontu co najmniej 20 m,
- zabudowa jednorodzinna - 800m^2, szerokość frontu co najmniej 18 m,
b) tereny 1MNR, 2MNR, 6MNR, 8MNR:
- zabudowa zagrodowa - 1200 m^2, szerokość frontu co najmniej 22 m,
- zabudowa jednorodzinna - 1000 m^2, szerokość frontu co najmniej 20 m,
c) tereny 3MNR, 4MNR, 5MNR, 12MNR:
- zabudowa zagrodowa - 1500 m^2, szerokość frontu co najmniej 24 m,
- zabudowa jednorodzinna - 1200 m^2, szerokość frontu co najmniej 22 m,
d) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych.

2) zasady lokalizacji budynków:
a) 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 § 7 ust. 2 pkt 2,
b) obiekty związane z produkcją rolną muszą być lokalizowane w taki sposób, aby nie ograniczały możliwości użytkowania zabudowy sąsiadującej;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) obiekty związane z produkcją rolną - nie więcej niż 9 m,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

6) 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° do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
   2) tam, gdzie to możliwe, nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 16MNU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa 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 możliwa jest realizacja zabudowy:
      a) mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub prowadzonej jedynie w części budynku mieszkalnego,
      b) albo zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
      c) albo zabudowy usługowej;
   2) dopuszczalne:
      a) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową,
      b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz działalności z tym związanej,
      c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      a) tereny 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 16MNU:
         - zabudowa mieszkaniowa - 500 m^2, szerokość frontu co najmniej 18 m,
         - usługi występujące samodzielnie - 1000m^2, szerokość frontu co najmniej 22 m,
      b) tereny 1MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU 14MNU, 15MNU:
         - zabudowa mieszkaniowa - 700 m^2, szerokość frontu co najmniej 18 m,
         - usługi występujące samodzielnie - 1500m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m,
      c) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
   2) 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 § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) 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;
   6) 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° do 45°.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
   2) tam, gdzie to możliwe, nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) dla terenu 1MNU do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizowania nowych boksów garażowych oraz legalizacji istniejących, sposób zagospodarowania terenu winien zapewniać zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w taki sposób, aby nie nastąpiło naruszenie gruntów leśnych.

§ 20
Teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;
   2) dopuszczalne:
      a) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych i dobudowane,
      b) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;
   2) zasady lokalizacji budynków - dopuszcza się lokalizację zespołu boksów garażowych w granicy terenu 4MNU w odległościach od zabudowy istniejącej i granic działek określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) zabudowa mieszkaniowa - pięć kondygnacji,
      b) dobudowane budynki usługowe do trzech kondygnacji nadziemnych,
      c) garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
      d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) modernizacje i remonty bloków istniejących - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów,
      b) rozbudowa pozioma parterów dopuszczalna wyłącznie w przypadku, w którym nie pogarsza standardu użytkowania przylegających lokali mieszkaniowych,
      c) kolorystyka bloków mieszkalnych powinna być wprowadzana kompleksowo w skali zespołu, uwzględniając poniższe:
         - nawiązanie do istniejących podziałów konstrukcyjnych i formalnych budynku, w tym rozmieszczenia okien, balkonów, loggi i klatek schodowych,
         - stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych w odniesieniu do przeważającej części fasad o gamę kolorów ziemi (biel, żółć i zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku ograniczeń nie wprowadza się,
         - stosowanie rozwiązań przełamujących strukturę budynku oraz opartych o silne kontrasty barwne jest możliwe tylko po uzyskaniu akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury,
      d) umieszczane na budynkach, drobne reklamy, szyldy i elementy informacji wizualnej o gabarytach porównywalnych z wielkością okien i otworów drzwiowych należy lokalizować w ścisłym powiązaniu z kompozycją fasad - to jest symetrycznie do osi okiennych, licowane z nadprożami, parapetami i innymi elementami formalnie ważnymi,
      e) reklamy wielkogabarytowe - na przykład umieszczane na ścianach szczytowych - muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury na podstawie projektu zawierającego wizualizację całego obiektu wraz z otoczeniem z punktów lub punktu widzenia reprezentatywnego dla percepcji reklamy,
      f) ogrodzenia placyków gospodarczych, śmietników i podobne, ściśle utylitarne elementy małej architektury, powinny być realizowane przy użyciu materiałów wykończeniowych takich jak tynki szlachetne, beton fakturowany, cegła klinkierowa, szkliwiona ceramika budowlana i podobne, zakazuje się stosowania typowych prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej i wszelkich materiałów odpadowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
   3) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji istniejących.

§ 21
Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 2U

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią z wyłączeniem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   2) dopuszczalne - garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - dopuszczalne wydzielenie zieleni towarzyszącej;
   2) zasady lokalizacji budynków - budynki usługowe, a także towarzyszące, należy sytuować prostopadle lub równolegle do kierunku ulic obsługujących w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60%;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) usługi - trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
      b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych, takich jak lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji określonych w przeznaczeniu terenu w kondygnacjach podziemnych również poza obrysem kondygnacji naziemnych pod warunkiem iż teren na powierzchni ziemi będzie składnikiem powierzchni terenu biologicznie czynnej lub powierzchni parkingów, dojść i dojazdów;
   2) dla terenu 1U nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień.

§ 22
Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 2UP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje związane z działalnością publiczną, takie jak oświata, szkolnictwo, kult religijny, w szczególności:
      a) Szkoła Podstawowa nr 15 i Gimnazjum nr 11,
      b) Plebania rzymskokatolickiej parafii pw. Świętych Apostołów Piotra i Pawła;
   2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
   3) zakazane: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku planowanych wydzieleń dla funkcji dopuszczalnych: umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;

2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki 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 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
   b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
   c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
   d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
   e) dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się;
6) zasady formowania budynków:
   a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych;
   b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
   c) dla innych usług, w tym obiektów unikalnych, zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
2) dla terenu 2UP dopuszcza się budowę nowego kościoła i zaleca jego formowanie uwzględniające powiązania funkcjonalne i widokowe z przylegającym cmentarzem objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 23
Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe - tereny, urządzenia i zabudowa związana ze sportem i rekreacją wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
2) dopuszczalne - inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obiekty uzupełniające, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
2) zasady lokalizacji budynków - w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy lub w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w przypadku otwartych basenów, boisk i bieżni o sztucznej nawierzchni i może ulec obniżeniu do 10%;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki administracyjne lub klubowe - trzy kondygnacje nadziemne,
   b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
   c) dla pozostałych - w tym unikalnych takich jak trybuny i zadaszenia - nie określa się;
6) zasady formowania budynków:
   a) nowe budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
   b) dla obiektów unikalnych takich jak trybuny czy hale sportowe - zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień.

§ 24
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 18PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne, z zastrzeżeniem ust. 3:
      a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
      b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
      c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze i wiaty,
      d) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego.
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 nie 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 m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m; wymagany dostęp do drogi publicznej;
   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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 15m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
      c) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
      d) 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 trwałych 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:
   1) dla terenu 1PU obowiązuje:
      a) podłączenie komunikacyjne zespołu do ulicy Pszczyńskiej jest możliwe tylko dla kierunku Jastrzębie Zdrój - Pawłowice, wymaga stosownej przebudowy jezdni istniejących oraz zachowania rezerwy dla modernizacji skrzyżowania z ul. Graniczną,
      b) wprowadzana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może zagrażać naruszeniem stabilności skarp i przebiegu ul. Granicznej, co należy wykazać stosowną ekspertyzą opartą o badania geofizyczne,
      c) formowanie obiektów halowych musi uwzględniać relacje widokowe związane z przebiegiem ul. Granicznej, w szczególności ich wysokość nie może być mniejsza niż 2 kondygnacje lub 8,0 m, tak aby nie eksponować dachu i położonych na nim urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych;
   2) dla terenów 2PU, 3PU dopuszczalne wyłącznie działalności nieuciążliwe dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowa mieszkaniowa występująca samodzielnie;
   3) dla terenów 2PU, 3PU, 14PU, 16PU, 18PU zakazuje się lokalizowania stacji paliw;
   4) dla terenów 11PU, 15PU, 17PU dopuszczalne funkcje związane z obsługą rolnictwa i przetwórstwem artykułów spożywczych.

§ 25
Teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: cmentarz obejmujący powierzchnię grzebalną i część gospodarczą, w tym budynki takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, administracyjne, obiekty gospodarcze, parkingi;
2) dopuszczalne: usługi ściśle związane z funkcją terenu oraz sieci infrastruktury technicznej prowadzone w sposób niekolidujący z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie obiektów wprowadzanych):
1) geometria i wielkość działki - nie określa się;
2) zasady lokalizacji budynków - zgodnie z projektem zagospodarowania terenów cmentarnych;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni terenu;
4) część powierzchni grzebalnej cmentarza, nie mniejszą niż wskaźniki określone w przepisach odrębnych, należy przeznaczyć pod zieleń, w szczególności urządzoną jako zadrzewienia;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy: budynki administracyjne i towarzyszące - trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, dla kaplicy, dom pogrzebowego - nie określa się;
6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów;
2) w granicach cmentarza nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
3) dla terenów ZC nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 26
Tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami 1ZD - 4ZD

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, lokalizacja altan ogrodowych, wiat, pergoli i podobnych elementów małej architektury;
2) dopuszczalne: usługi związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu, drogi, parkingi, obiekty zaplecza gospodarczego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
2) zasady lokalizacji budynków - obiekty usługowe i altany ogrodowe należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku alejek, ciągów pieszych i dróg obsługujących, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
6) zasady formowania budynków - obiekty usługowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej o walorach kompozycyjnych w granicach przestrzeni wspólnych, takich jak alejki czy place;
2) obowiązuje wyposażenie obiektów usługowych co najmniej w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
3) w granicach ogrodu nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 27
Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R - 6R

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne;
2) dopuszczalne:
a) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów, obniżeń terenu oraz zadrzewienia szpalerowe wzdłuż cieków wodnych,

b) zalesienia nie wymienione w pkt 2a, o powierzchni powyżej 1 ha,
c) wody powierzchniowe,
d) obiekty związane z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazane: budownictwo mieszkaniowe nie związane bezpośrednio z produkcją rolną - wyklucza się możliwość wyłącznego odbioru zrealizowanych obiektów mieszkaniowych stanowiących część takiej inwestycji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 2000 m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m, wymagany dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - w przypadku lokalizacji obiektów zgodnie z ust. 1 pkt 2d - nie mniej niż 15% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, zagospodarowana jako zieleń wielowarstwowa separująca od terenów sąsiadujących;
4) dopuszczalna wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne związane bezpośrednio z prowadzeniem produkcji rolnej - trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
b) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
c) obiekty halowe - nie więcej niż 9 m,
d) obiekty urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym - nie określa się;
5) zasady formowania budynków: budynki gospodarskie i magazynowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obszar oddziaływania obiektów związanych z produkcją rolną nie może wprowadzać uciążliwości i ograniczeń dla zabudowy sąsiadującej;
2) warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej.

§ 28
Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 2ZL

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: las;
2) dopuszczalne: realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 29
Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 9ZR

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zieleń niska i wysoka o funkcji bioklimatycznej, użytkowanie rolnicze, pod warunkiem zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz siedlisk podmokłych, wody powierzchniowe;
2) dopuszczalne:
a) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
b) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów oraz szpalerowe wzdłuż cieków wodnych,
c) zalesienia nie wymienione w pkt 2b, o powierzchni powyżej 1 ha.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej.

§ 30
Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 3KDZ, 1KDL, 1KDD - 8KDD, 1KDX - 6KDX

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne - usługi powiązane z przejściami podziemnymi, prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, 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) KDG - główne (w granicach planu występują fragmenty ulic):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 48 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
      c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
   2) KDZ - zbiorcze (w granicach planu występują fragmenty ulic 2KDZ i 3KDZ):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 35 m,
      b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
      c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
   3) KDL – lokalne:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
   4) KDD – dojazdowe:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m;
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki;
   5) KDX - ciągi pieszojezdne - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się wprowadzanie ekranów akustycznych lub zielni izolacyjnej zapewniającej ochronę przylegających terenów mieszkaniowych i usług związanych z oświatą, szkolnictwem, ochroną zdrowia i wypoczynkiem przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy o ile stosowne badania wykażą przekroczenia standardów akustycznych;
   2) nakazuje się sukcesywne scalanie działek w granicach pasów drogowych dla poszczególnych klas technicznych lub odrębnych podmiotów zarządzających.

§ 31
Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 18KDW

1. 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.
2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m;

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.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 32

Tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KS - 2KS

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: ogólnodostępne parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - zaleca się wprowadzanie zieleni ocieniającej w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk.

§ 33

Tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami 1KP - 2KP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: ogólnodostępne ciągi piesze i place;
   2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, niewielkie obiekty usługowe, takie jak kioski, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się dostosowanie terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   2) dla terenu 2KP obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień.

§ 34

Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK - 2KK

Dla terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi, obowiązuje jak niżej:

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny i urządzenia służące prowadzeniu ruchu kolejowego;
   2) dopuszczalne - komunikacja drogowa, zmiana sposobu użytkowania budynków istniejących z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową, usługową i produkcyjną, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przestrzennej terenów kolejowych, tak by w przypadku likwidacji funkcji podstawowej możliwe było ich wykorzystanie na cele komunikacyjne;
   2) wszelkie przecięcia dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi wymagają uzgodnień z zarządzającym linią kolejową.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: symbol Bz35 - Uchwała Nr IX/168/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 maja 2003 r.

§ 36

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

§ 37

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

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VII/71/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 22 marca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miasta Jastrzębie Zdrój postanawia:

§ 1

W zakresie uwag uwzględnionych w całości w projekcie planu, przyjąć sposób ich rozpatrzenia zgodny z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 1 marca 2007r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie, o symbolu roboczym Bz77.

§ 2

W zakresie uwag uwzględnionych częściowo i nieuwzględnionych w projekcie planu, przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. **Uwaga nr 14** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 416/3, 416/5, obr. Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1PU;
   2) w uwadze wnosi się o poszerzenie terenów produkcyjno - usługowych, tak aby możliwa była realizacja zespołu usługowego złożonego z pawilonu handlowego i stacji paliw w sposób pokazany na załączonej koncepcji zagospodarowania terenów.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w części umożliwiającej realizację zamierzenia inwestycyjnego (około 90% powierzchni działki), natomiast nie uwzględnił w części rezerwowanej na modernizację skrzyżowania Al. J. Piłsudskiego z ulicą Graniczną.
   3) uwaga pozostaje nieuwzględniona w części wskazanej w pkt 2.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VII/71/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 22 marca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

§ 1

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz77 zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dotyczące budowy oraz modernizacji dróg w zakresie dróg publicznych.

§ 2

1. Realizacja infrastruktury, o której mowa § 1, będzie finansowana ze środków:
   - własnych Miasta,
   - pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz nie podlegających zwrotowi środków z pomocy udzielonej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu,
   - pochodzących ze źródeł zagranicznych, nie podlegających zwrotowi,
   - dotacji z budżetu państwa,
   - funduszy celowych – Narodowy i Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z zastrzeżeniem przepisów wynikających z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. Nr 169, poz. 1420).
2. Środki, o których mowa w ust. 1, będą zapisywane w kolejnych budżetach Miasta.

§ 3

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Slawik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BZIE O SYMBOLU ROBOCZYM Bz77 W JASTRZĘBIU ZDROJU

WYDRUK W SKALI 1:4000

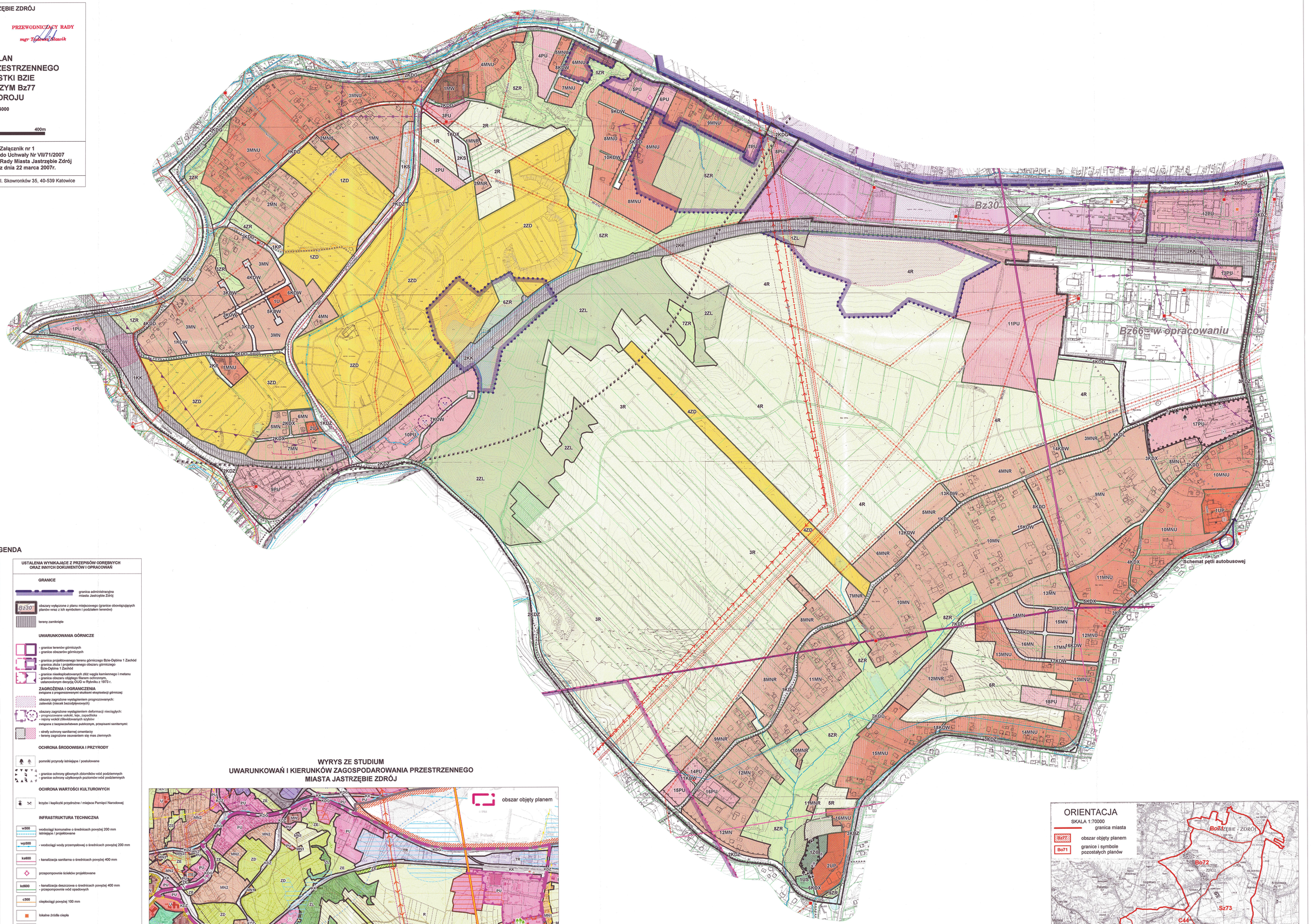
1 cm - 40 m

0 100 200 400m

RYSUNEK PLANU
(sporządzony w skali 1:1000)

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VII/71/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 22 marca 2007r.

opracowanie: Biuro Rozwoju Regionu Sp. z o.o, ul. Skowronków 35, 40-539 Katowice



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

GRANICE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW		powierzchnia (ha)
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	58,01
MNR	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	14,82
MNU	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	44,98
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,87
U	usługi	0,44
UP	usługi o charakterze publicznym	2,62
US	usługi sportu i rekreacji	0,21
PU	tereny i zabudowa produkcyjno - usługowa	34,08
ZC	cmentarze	0,55
ZD	ogrody działkowe oraz pozostałe tereny użytkowane jako ogrody działkowe	68,04
R	tereny rolnicze	169,54
ZL	tereny leśne	25,12
ZR	zieleń nieurządzona i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym	36,36
KD..	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa	25,03
KDX	publiczne ciągi pieszo/jezdnie o obniżonych parametrach technicznych	1,06
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	2,46
KS,KG	obsługa komunikacji - wydzielone zespoły: KS - parkingi ogólnodostępne, KG - tereny garaży	1,50
KP	komunikacja piesza, w tym place miejskie i pasaże	0,32
KK	tereny kolejowe	14,95

USTALENIA REGULACYJNE

- obiekty o wysokich walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu i postulowane do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- zalesienia
- obszary objęte rentą planistyczną w wysokości 30%
- pozostałe obszary objęte rentą planistyczną w wysokości 30%, wynikającą z poprzednich edycji planów (plan Bz35)
- obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE

- granica administracyjna miasta Jastrzębie Zdrój
- Bz30 — obszary wyłączone z planu miejscowego (granice obowiązujących planów wraz z ich symbolem i podziałem terenów)
- tereny zamknięte

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- granica terenów górniczych
- granice obszarów górniczych
- granica projektowanego terenu górniczego Bzie-Dębina 1 Zachód
- granica złoża i projektowanego obszaru górniczego Bzie-Dębina 1 Zachód
- granice nieeksploatowanych złóż węgla kamiennego i metanu
- granica obszaru objętego filarem ochronnym, ustanowionym decyzją CUG w Rybniku z 1973 r.

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA
związane z prognozowanymi skutkami eksploatacji górniczej:

- obszary zagrożone wystąpieniem prognozowanych: zalewisk (niecek bezodpływowych)
- obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych: - prognozowane uskoki, leje, zapadliska - rejony wokół zlikwidowanych szybów
- związane z bezpieczeństwem publicznym, przepisami sanitarnymi:
- strefy ochrony sanitarnej cmentarzy
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- pomniki przyrody istniejące / postulowane
- granice ochrony głównych zbiorników wód podziemnych
- granice ochrony użytkowych poziomów wód podziemnych

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- krzyże i kapliczki przydrożne / miejsca Pamięci Narodowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w000 — wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm istniejące / projektowane
- wp300 - wodociągi wody przemysłowej o średnicach powyżej 200 mm
- ks600 - kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- przepompownie ścieków projektowane
- kd900 - kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm - przepompownie wód opadowych
- c300 ciepłociągi powyżej 100 mm
- lokalne źródła ciepła
- 220kV linie elektroenergetyczne 220 kV istniejące
- 110kV linie elektroenergetyczne 110 kV projektowane
- 20kV 6kV linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV (napowietrzne)
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV (kablowe) istniejące / projektowane
- stacje transformatorowe
- strefy techniczne od sieci

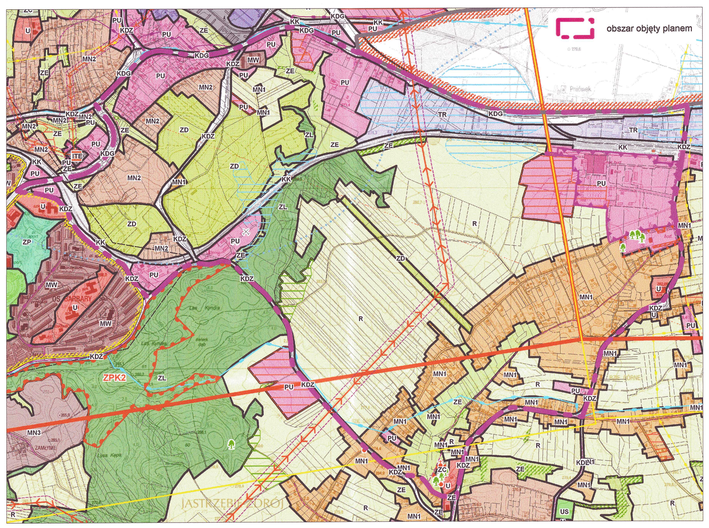
ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- wody powierzchniowe - tereny o granicach naturalnie zmiennych, w tym: stawy, rzeki, potoki, nowy melioracyjne...
- ścieżki rowerowe
- budynki
- poziomice (cięcie co 1 m)

opracowano w:
BIURO ROZWOJU REGIONU, KATOWICE

Mapinfo Professional v. 7,5

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ



ORIENTACJA

SKALA 1:70000

- granica miasta
- Bz77 — obszar objęty planem
- Bo71 — granice i symbole pozostałych planów

