IV.

UCHWAŁA Nr VII/74/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 22 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Ruptawa o symbolu roboczym R87 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 1990 r. 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 Ruptawa o symbolu roboczym R87 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/702/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, to jest: biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Libowiec i Świerczewskiego w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Świerczewskiego do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Świerczewskiego i granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój, a następnie - w kierunku zachodnim wzdłuż granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój do punktu położonego na przecięciu się granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój z osią ulicy Cieszyńskiej i dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Cieszyńskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Cieszyńskiej i Libowiec, a następnie w kierunku wschodnim do punktu wyjściowego wzdłuż osi ulicy Libowiec.

§ 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 terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granice stref ochrony konserwatorskiej;
   6) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
   7) 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 i wartości kulturowych;
   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 powyżej 200 mm,
      b) gazociągi średniego ciśnienia o średnicach powyżej 300 mm,
      c) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV.
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, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia; jeśli w przepisach uchwały powołuje się jedynie literową część symbolu to należy odnosić ją 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 jego 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, za wyjątkiem terenów cmentarnych.
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 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, 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 niezwiązane 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 § 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 musza gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójna 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 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 należy, przy użyciu najlepszej dostępnej techniki, 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, jeśli ich lokalizacja nie koliduje 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 30 m od granicy lasu 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 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 i 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 oraz występujących w granicach terenów 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 takich 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 i 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: billboardy 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: ul. Cieszyńskiej, ul. Libowiec i ul. Świerczewskiego;
    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 służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, 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 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
c) 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 płynność ruchu na ulicach przylegających,
d) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
e) 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,
f) 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 pkt 5;
5) w przypadku prowadzenia robót opisanych w pkt 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 wód 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 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 niezanieczyszczonych 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.
2. Wszystkie tereny, obiekty i urządzenia zlokalizowane w granicach planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu 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 ust. 2.
2. Dla oznaczonej na rysunku planu części terenu 22MNU podtrzymuje się stawkę procentową w wysokości 30%, obowiązującą do 03.12.2008 r., wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do momentu uchwalenia niniejszego planu.

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, objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   1) B57 - kościół parafialny p.w. Niepokalanego Serca Najświętszej Marii Panny, Ruptawa, ul. ks. Płonki, dz. 72/55, k.m. 4, obręb Ruptawa;
   2) B58 - dom – sklep, Ruptawa, ul. Kilińskiego 15, dz. 135/56, k.m. 4, obręb Ruptawa;
   3) B59 - Szkoła Podstawowa Nr 17, Ruptawa, ul. Kilińskiego 31, k.m. 5, obręb Ruptawa.
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 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 pierwotnego założenia zieleni urządzonej, w tym drzewostanu.
4. W granicach planu występują niżej wymienione krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:
   1) K30 - kapliczka, Ruptawa, skrzyżowanie ul. Cieszyńskiej i ks. Płonki, dz. 135/56, k.m. 4, obręb Ruptawa;
   2) K32 - krzyż kamienny, Ruptawa, ul. Cieszyńska 143, dz. 801/265, k.m. 4, obręb Ruptawa;
   3) K33 - krzyż kamienny na cmentarzu, Ruptawa, ul. ks. Płonki, dz. 173/61, k.m. 4, obręb Ruptawa;
   4) K43 - krzyż kamienny przy ul. Libowiec koło numeru 10, dz. 221/32 k.m. 13 obręb Ruptawa.
5. Ochrona obiektów wymienionych w ust. 4 obejmuje:
   1) zachowanie obiektów i ich lokalizacji;
   2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczność rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatorskim.
6. Ustala się strefę konserwatorską obejmującą kościół Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny w Ruptawie (S10).
7. W granicach strefy konserwatorskiej 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.
8. W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. 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 1000 m^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, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują odpowiednio:
   1) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Farskie Doły, do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:
      a) zakaz przekształceń obszaru zaburzających jego naturalne uformowanie, dotyczy to w szczególności prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i powodujących zmiany stosunków wodnych,
      b) zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych w sposób kolidujący z naturalnymi cechami krajobrazu,
      c) zakaz kompleksowego zalesiania terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej,
      d) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej;
   2) złoże kopalin pospolitych „Cisówka" (kruszywo naturalne):
      a) zakazuje się wprowadzanie wszelkich obiektów budowlanych w sposób uniemożliwiający pozyskiwanie kopaliny ze złoża,
      b) nakazuje się prowadzenie eksploatacji złoża w taki sposób, by jej skutki nie wpływały ujemnie na nieruchomości sąsiadujące, wyłączna odpowiedzialność przedsiębiorcy wynika z przepisów odrębnych;
   3) zbiorniki wód podziemnych w granicach oznaczonych na rysunku planu: przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu, przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wszelkie przedsięwzięcia mogące zanieczyścić wody podziemne w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) wymagają zastosowania najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną;
   4) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa objęte ochroną prawną, której celem jest umożliwienie ich naturalnej wegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa:
      a) wiąz szypułkowy, Bzie Dolne, ul. Świerczewskiego 298A,
      b) dąb szypułkowy, Ruptawa, ul. Matejki 6,
      c) dąb szypułkowy, Ruptawa, ul. Matejki 6,
      d) dąb szypułkowy, Ruptawa, ul. Ks. Płonki (teren cmentarza parafialnego),
      e) dąb szypułkowy, Ruptawa, ul. Księdza Płonki (obok kościoła).
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:
   1) obszar objęty planem, z wyjątkiem fragmentu północno – zachodniego, 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;
   2) w granicach terenu i obszaru górniczego 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 3;
   3) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej są elementem informacyjnym planu, 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 – 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) - 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 3,

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 następującą 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;

4) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach, o których mowa w pkt 3 lit. a, b, c, nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;
5) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich, muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:
   a) zmiany niwelety dróg nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,
   b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenie tych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;
6) 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 prognozowane 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 zaopatrzeniem w wodę;
   3) inne działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym organem nadzoru sanitarnego.

§ 15
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. 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: MNU, MNR, U, UP, PU,
      b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL.
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

Nie wyznacza się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN ÷ 11MN

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) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2, szerokość frontu – co najmniej 14 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, 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,

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 § 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 ÷ 74MNR

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) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MNR ÷ 3MNR, 6MNR, 7MNR, 9MNR, 10MNR, 12MNR, 13MNR, 15MNR ÷ 29MNR, 32MNR ÷ 34MNR, 36MNR, 37MNR, 39MNR ÷ 46MNR, 48MNR ÷ 54MNR:
         - dla zabudowy zagrodowej: 1000 m^2, szerokość frontu - co najmniej 20 m,
         - dla zabudowy jednorodzinnej: 800 m^2, szerokość frontu – co najmniej 18 m,
      b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 4MNR, 5MNR, 8MNR, 11MNR, 30MNR, 31MNR, 47MNR, 55MNR ÷ 68MNR, 70MNR ÷ 74MNR:
         - dla zabudowy zagrodowej: 1200 m^2, szerokość frontu - co najmniej 22 m,
         - dla zabudowy jednorodzinnej: 1000 m^2, szerokość frontu – co najmniej 20 m,
      c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 14MNR, 35MNR, 38MNR, 69MNR:
         - dla zabudowy zagrodowej: 1500 m^2, szerokość frontu - co najmniej 24 m,
         - dla zabudowy jednorodzinnej: 1200 m^2, szerokość frontu – co najmniej 22 m;
   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 gospodarką rolną - nie więcej niż 9 m,

      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 § 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 ÷ 28MNU

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 związanej z produkcją rolną,
      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) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 17MNU, 20 ÷ 23MNU, 26MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej: 500 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla usług występujących samodzielnie: 1000 m^2, szerokość frontu – co najmniej 22 m,
      b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MNU ÷ 16MNU, 18MNU, 19MNU, 24MNU, 25MNU, 27MNU, 28MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej: 700 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla usług występujących samodzielnie: 1500 m^2, szerokość frontu – co najmniej 25 m;
   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,

      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 z usługami rzemieślniczymi.

§ 20
Tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa, w tym stacje paliw, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   2) dopuszczalne:
      a) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
      b) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
      c) garaże, w tym wielopoziomowe, magazyny oraz obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - 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 usługowe, a także towarzyszące 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 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe – cztery kondygnacje nadziemne,
      b) budynki mieszkalne – trzy kondygnacje nadziemne,
      c) obiekty halowe związane z produkcją i składowaniem – nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
      d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – dwie kondygnacje nadziemne,

      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) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji,
      c) dla obiektów usługowych dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, 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.

§ 21
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: administracja, oświata, nauka, kultura, kult religijny, ochrona zdrowia, opieka społeczna, w szczególności w obrębie terenu 1UP – kult religijny, w obrębie terenu 2UP - oświata;
   2) dopuszczalne: inne usługi niekolidujące 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 - 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) dla funkcji unikalnych związanych w szczególności z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się,

   każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piatą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) obiekty istniejące: dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym zmiana formy dachów i rozbudowa partii wejściowych,
   b) nowe budynki 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: 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.

§ 22
Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe – urządzenia i zabudowa związana ze sportem i rekreacją wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne – inne usługi niekolidujące z funkcja podstawową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oraz obiekty towarzyszące, 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 10% 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 usługowe - 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) budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
      b) dla innych usług, w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem.

§ 23
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU, 2PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, w tym bazy, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
c) produkcja rolnicza,
d) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty,
e) 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, wielkość 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 usługowe, w tym administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danej funkcji,
      c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

      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) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
      c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu 2PU: zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem ochrony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych symbolami 4MN, 11MNU i 12MNU przed negatywnym oddziaływaniem zabudowy i urządzeń produkcyjno - usługowych, w szczególności należy ukształtować wzdłuż granic terenu pas zieleni izolacyjnej, zimotrwałej.

§ 24
Teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: cmentarz obejmujący powierzchnię grzebalną i część gospodarczą,
   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:
   1) geometria i wielkość działki - nie określa się;
   2) zasady lokalizacji budynków – zgodnie z projektem zagospodarowania cmentarza;
   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, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe i towarzyszące – dwie kondygnacje nadziemne,
      b) dla obiektów unikalnych, takich jak kaplica lub dom przedpogrzebowy – 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) nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 25
Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R ÷ 40R

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,
      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, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki mieszkalne, związane bezpośrednio z prowadzeniem produkcji rolniczej – trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) obiekty halowe – nie więcej niż 9 m,
      d) obiekty i urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym – nie określa się;
   5) zasady formowania budynków: budynki gospodarskie i magazynowe (związane z produkcją rolną): 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.

§ 26
Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL ÷ 6ZL

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: nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 27
Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR ÷ 21ZR

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,
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.

§ 28
Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDZ, 3KDZ, 4KDD ÷ 23KDD, 24KDX ÷ 31KDX

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne - 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 – główna (fragment pasa drogowego):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 40 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 planu oraz wskazanych na rysunku planu wymaga uzgodnień z zarządzającym;
   2) KDZ – zbiorcze (fragment pasa drogowego):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 40 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 planu oraz wskazanych na rysunku planu wymaga uzgodnień z zarządzającym;
   3) 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, obustronne chodniki;
   4) 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.

§ 29
Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW ÷ 16KDW

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 i służb komunalnych.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) symbol R16 - Uchwała Nr XXVIII/684/2001 Rady Miasta Jastrzębia Zdroju z dnia 15 marca 2001 r.;
2) symbol R26 - Uchwała Nr IX/174/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 maja 2003 r.;
3) symbol R59 - Uchwała Nr XII/246/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VII/74/2007
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 2007 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Ruptawa o symbolu roboczym R87.

§ 2

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

1. **Uwaga nr 2** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 182/39, ark. 4, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2ZR i 19R;
      w uwadze wnosi się o przeznaczenie części działki pod budowę budynku mieszkalnego.
      Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie części działki nr 182/39 pod zabudowę mieszkaniową jest niemożliwe z uwagi na niezgodność takiej funkcji terenu z ustaleniami Studium (ZE – łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki); ponadto, działka ta znajduje się w obrębie postulowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Farskie Doły".

2. **Uwaga nr 5** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 281/111, 532/111, ark. 1, obręb Cisówka, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 64MNR, 30R i 15ZR;
      w uwadze wnosi się o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.
      Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 532/111, stanowiącej około 60% jej ogólnej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki nr 532/111 oraz dla działki nr 281/111.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona w części.

Wyjaśnienie: przeznaczenie nieuwzględnionej części działki nr 532/111 oraz działki nr 281/111 pod zabudowę mieszkaniową jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska, ZE - łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki) oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. **Uwaga nr 6** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1643/247, ark. 5, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 21R i 13ZR;
      w uwadze wnosi się o uznanie części działki za teren budowlany.
      Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na położenie działki w całości w strefie negatywnego oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV oraz planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV. W Studium działka jest położona w strefie R (grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska).

4. **Uwaga nr 8 i 25** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 765/122, ark. 2, obręb Bzie Zameckie, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 20MNR i 9R;
      w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 765/122, stanowiącej około 60% jej ogólnej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie nieuwzględnionej części działki pod zabudowę mieszkaniową jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska), ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także ze względu na kształtowanie ładu przestrzennego (unikanie nadmiernego rozszerzania terenów zabudowy mieszkaniowej w głąb zwartego kompleksu rolnego).

5. **Uwaga nr 11** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 702/56, ark. 1, obręb Bzie Dolne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 33MNR, 15R i 11ZR;
      w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 702/56, stanowiącej około 47% jej ogólnej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie nieuwzględnionej części działki pod zabudowę mieszkaniową jest niemożliwe z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6. **Uwaga nr 12** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 191/1, ark. 3, obręb Cisówka, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolem 51MNR i 23R;
      w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 191/1, stanowiącej około 65% jej ogólnej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na jej położenie w strefie negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

7. **Uwaga nr 13** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 186/121, 189/9, ark. 3, obręb Cisówka, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 56MNR i 23R;
      w uwadze wnosi się o uznanie działek za teren budowlany.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 189/9, stanowiącej około 20% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki 189/9 i w całości dla działki 186/121.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska), ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ze względu na strefę negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

8. **Uwaga nr 18** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 450/116, ark. 2, obręb Bzie Zameckie, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 12MNU i 9R;
      w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 450/116, stanowiącej około 40% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim oraz w większości strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska), a także z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

9. **Uwaga nr 19** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 788/89, ark. 2, obręb Bzie Zameckie, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 12MNU, 21MNR i 9R;
      w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 788/89, stanowiącej około 65% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa MN1 i MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim i osiedlowym oraz w większości strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska), a także z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

10. **Uwaga nr 20** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działki nr 142/1, ark. 4, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MNR i 1ZR;
    w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 142/1, stanowiącej około 65% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska, ZE - łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki), a także z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz strefę negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

11. **Uwaga nr 21** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działki nr 215/32, ark. 13, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 3MNU i 4R;
    w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 215/32, stanowiącej około 35% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska) oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

12. **Uwaga nr 38** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działki nr 158/47, ark. 4, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MNR, 2R, 19R, 2ZR;
    w uwadze wnosi się o uznanie części działki od strony ul. Kochanowskiego za teren budowlany.
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie wnioskowanej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa ZE - łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki), a także z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz strefę negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV, ponadto, działka ta znajduje się w obrębie postulowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Farskie Doły".

13. **Uwaga nr 42** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działek nr 139/8, ark. 4 i 47, ark. 13, obręb Ruptawa, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolem 3MNR, 2R, 2ZR, 5KDD;
    w uwadze wnosi się o uznanie działek za teren budowlany.
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki 139/8, stanowiącej około 10% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki 139/8 oraz dla działki 47.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki nr 139/8 oraz działki nr 47 za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska), a także ze względu na ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz strefę negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV, ponadto, część działki nr 47 znajduje się w obrębie postulowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Farskie Doły".

14. **Uwaga nr 43** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działki nr 464/33, ark. 12, obręb Ruptawa, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MNU, 1R i 1ZR;

w uwadze wnosi się o uznanie działki za teren budowlany.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki nr 464/33, obejmującej około 55% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej części działki za teren budowlany (przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową) jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium, a także ze względu na strefę negatywnego oddziaływania planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VII/74/2007
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 Ruptawa o symbolu roboczym R87 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI RUPTAWA O SYMBOLU ROBOCZYM R87 W JASTRZĘBIU ZDROJU

WYDRUK W SKALI 1:4000

1 cm - 40 m

0 100 200 400m

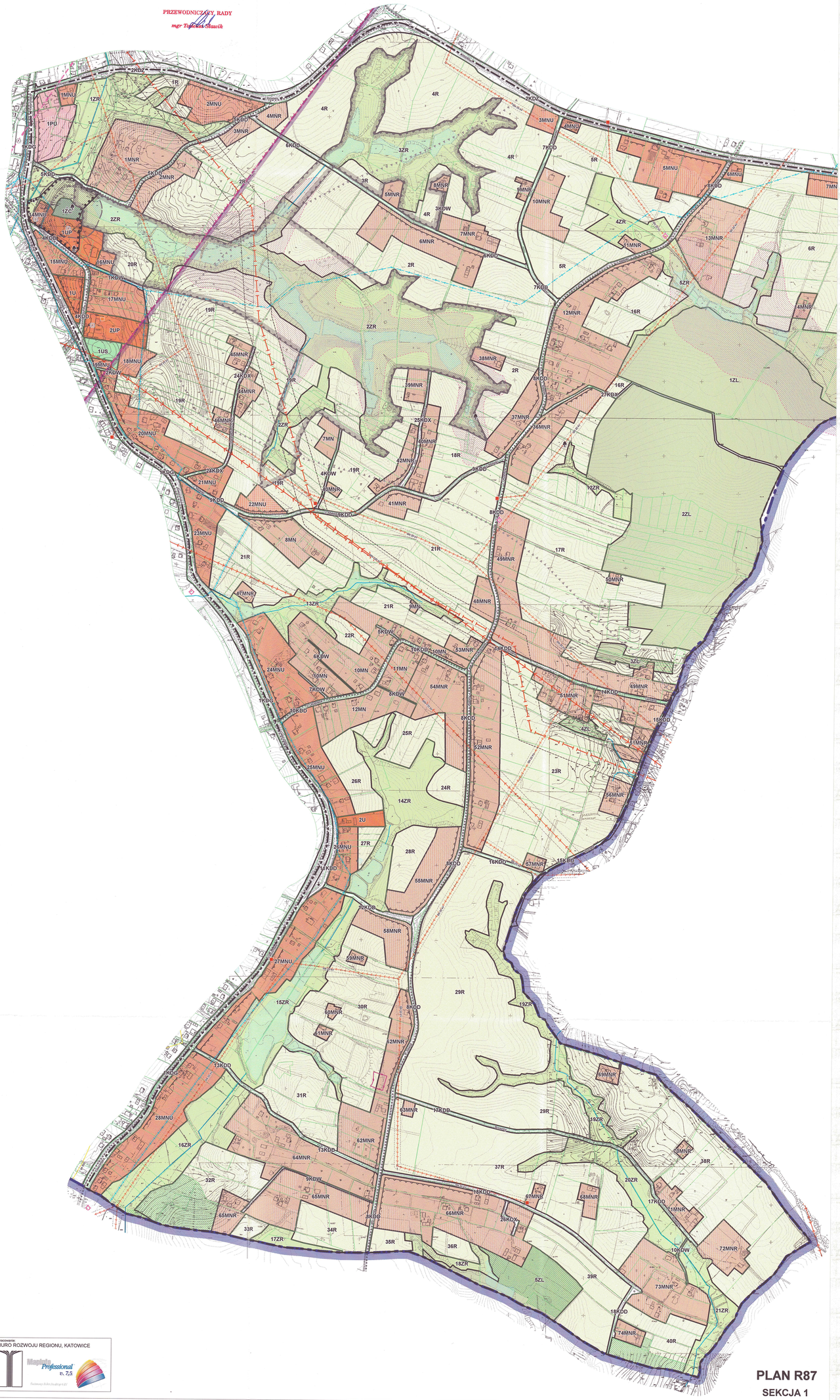
RYSUNEK PLANU
(sporządzony w skali 1:1000)

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VII/74/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 22 marca 2007r.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

PLAN R87
SEKCJA 1

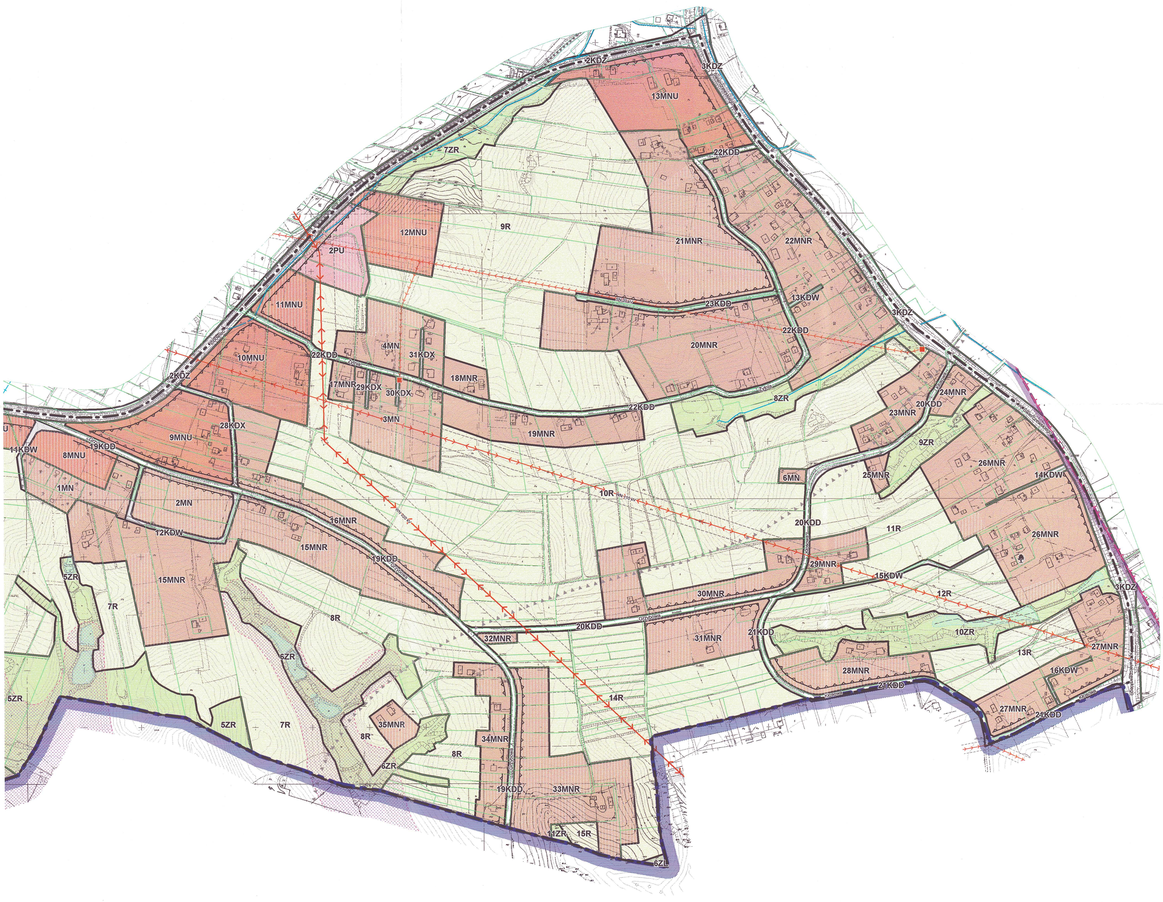


opracowanie:
BIURO ROZWOJU REGIONU, KATOWICE

Mapinfo Professional v. 7,5

PLAN R87
SEKCJA 1

PLAN R87
SEKCJA 2



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN M/EJSCOWY

GRANICE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

		powierzchnia (ha)
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	16,77
MNR	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	123,55
MNU	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	39,80
U	usługi	1,07
UP	usługi o charakterze publicznym	2,44
US	usługi sportu i rekreacji	0,50
PU	tereny i zabudowa produkcyjno - usługowa	2,91
ZC	cmentarze	0,33
R	tereny rolnicze	291,47
ZL	tereny leśne	39,37
ZR	zieleń nieurządzona i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym	87,80
KD..	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa	27,28
KDX	publiczne ciągi pieszo/jezdne o obniżonych parametrach technicznych	1,48
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	1,68

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%
- obszary objęty rentą planistyczną w wysokości 30% wynikającą z poprzedniej edycji planów (plan R59)

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE

- granica administracyjna miasta Jastrzębie Zdrój

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- 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
- granice nieeksploatowanych złóż surowców mineralnych pospolitych

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

związane z prognozowanymi skutkami eksploatacji górniczej:
- obszary zagrożone wystąpieniem prognozowanych zalewisk (niecek bezodpływowych)

związane z bezpieczeństwem publicznym, przepisami sanitarnymi:
- strefy ochrony sanitarnej cmentarzy

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- postulowane zespoły przyrodniczo - krajobrazowe
- pomniki przyrody
- granice ochrony użytkowych poziomów wód podziemnych

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- krzyże i kapliczki przydrożne

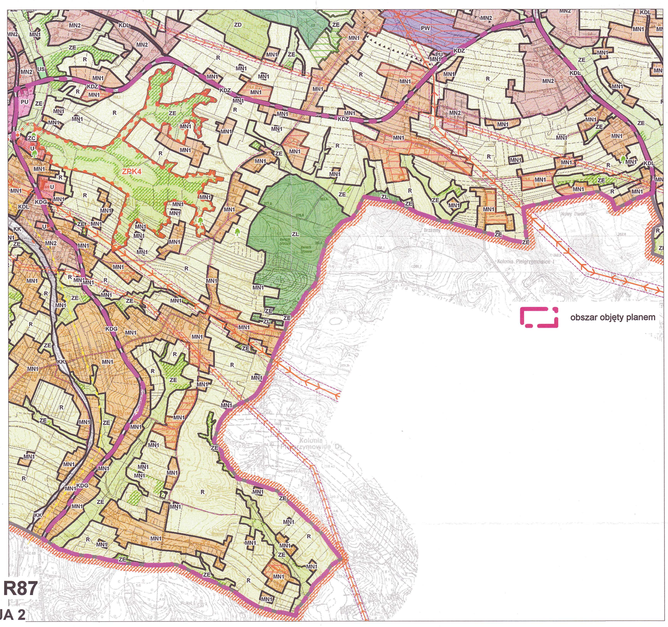
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w300 wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm
- przepompownie ścieków projektowane
- ws300 - rurociągi wód dołowych i zasolonych istniejące / projektowane
- ciepłownie - lokalne źródła ciepła
- 220kV - linie elektroenergetyczne 220 kV istniejące - linie elektroenergetyczne 220kV i 400kV projektowane
- 110kV - linie elektroenergetyczne 110 kV istniejące / projektowane
- 20kV 6kV linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV (napowietrzne)
- stacje transformatorowe
- strefy techniczne od sieci

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- wody powierzchniowe
- ścieżki rowerowe
- budynki
- poziomice (cięcie co 1 m)

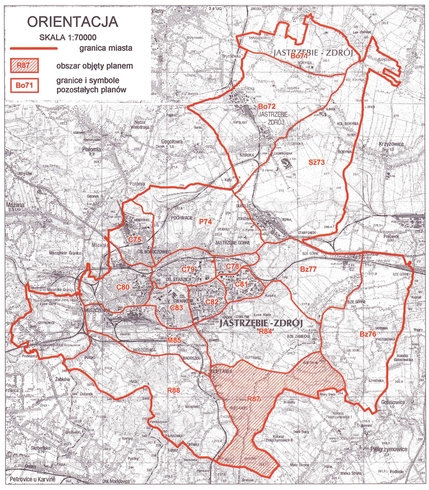
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ



ORIENTACJA

SKALA 1:70000

- granica miasta
- R87 obszar objęty planem
- Bo71 granice i symbole pozostałych planów



PLAN R87
SEKCJA 2