UCHWAŁA Nr XII/120/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C75 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 Centrum o symbolu roboczym C75 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Nr XXXII/690/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, to jest: biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Połomskiej i granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Połomskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Połomskiej i Wodzisławskiej, skąd dalej w kierunku zachodnim wzdłuż osi ulicy Wodzisławskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Wodzisławskiej z granicą administracyjną Miasta Jastrzębie Zdrój i dalej w kierunku północnym wzdłuż granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój do punktu wyjściowego.

§ 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 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 planem;
   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 strefy 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) granice terenów i obszarów górniczych;
3) ochrona środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
4) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, obejmujące:
   a) wodociągi o średnicach powyżej 200 mm,
   b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm,
   c) gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm,
   d) 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, oznaczony 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 je do wszystkich terenów o takim przeznaczeniu;
3) przestrzeń publiczna - to ulice, place, ciągi piesze i przedpola obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiących składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej;
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: proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka;
7) funkcje uciążliwe - to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie; podstawą zaliczenia funkcji do kategorii uciążliwych jest wynik przeprowadzonego postępowania w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia inwestycyjnego na środowisko lub wynik przeglądu ekologicznego, a nie tylko jego kwalifikacja rodzajowa wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 5

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

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 6

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

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów mogą każdorazowo występować:
   1) drogi wewnętrzne i parkingi, o ile nie są wykluczone przedmiotowo;
   2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
   3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska;
   4) zieleń izolacyjna i urządzona;
   5) wody powierzchniowe, 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, zgodnie z odpowiednim projektem realizacyjnym. Fragmenty terenów trwale opuszczonych przez wodę uzyskują przeznaczenie zgodne z terenami otaczającymi, odpowiednio jak dla zieleni urządzonej, 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 niekolidujące 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 oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niekolidujące 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, w tym celu należy:
   1) formować nowe budynki o gabarytach, charakterze i proporcjach podziałów elewacyjnych oraz kształtach dachów podobnych do występujących w obiektach sąsiadujących o uznanej wartości kulturowej;
   2) w przypadku wprowadzania budynków kontrastujących skalą, formą i detalem architektonicznym z obiektami sąsiadującymi – uzyskać pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej lub innego organu o podobnych kompetencjach.
2. W całym obszarze planu, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 4, dopuszcza się:

1) remonty, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i wprowadzanych 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 realizację kubatury usytuowanej na granicy działek, prowadzoną wspólnie przez właścicieli lub użytkowników wieczystych działek.

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, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach zawartych w rozdziale 4, obowiązujących dla poszczególnych terenów.
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustalonym przeznaczeniem terenu dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10 ust. 1 pkt 6.
5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych (wielosegmentowych) o funkcji mieszkaniowej, takich jak na przykład bliźniacza zabudowa jednorodzinna oraz funkcji usługowej lub usługowo – mieszkaniowej, takich jak na przykład zespół szeregowych pawilonów usługowych, zrealizowany na podstawie wspólnego projektu budowlanego:
   1) dla przekształceń obejmujących wszystkie budynki składające się na obiekt obowiązują jedynie parametry i zasady formowania właściwe dla danego przeznaczenia terenów, opisane w rozdziale 4;
   2) przekształcenia obejmujące część zespołu są dopuszczalne pod następującymi warunkami:
      a) wprowadzane zmiany nie mogą ograniczać właściwego użytkowania pozostałych części zespołu w zakresie obsługi komunikacyjnej, zacieniania, przesłaniania i bezpieczeństwa pożarowego,
      b) program użytkowy nie może wprowadzać uciążliwości dla obiektów sąsiadujących, wynikających ze zwiększonego ruchu pieszego i samochodowego, hałasu, pylenia i rozprzestrzeniania się drażniących zapachów,
      c) forma przekształcanych obiektów powinna nawiązywać do części istniejącej co najmniej kształtem dachów i charakterem podziałów elewacyjnych (proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki i podobne),
      d) zaleca się utrzymanie jednolitej kolorystyki w ramach całego zespołu,
      e) wprowadzenie zmian naruszających wyżej opisane zasady jest możliwe pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej lub innego organu o podobnych kompetencjach;
   3) dla zespołów szeregowej zabudowy jednorodzinnej zakazuje się realizacji nowych budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu;
   4) dla zespołów usługowych i usługowo – mieszkalnych wprowadzanie obiektów pomocniczych, takich jak magazyny, wiaty, garaże nie może utrudniać funkcjonowania całego zespołu oraz musi być dopasowane do form istniejących.
6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie stosowanych 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, za wyjątkiem terenów zakładów gómictwa węgla kamiennego w zakresie ich funkcji podstawowej.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie; w szczególności przy użyciu najlepszej dostępnej techniki należy ograniczać emisję zanieczyszczeń.
3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów i obiektów dystrybucji paliw. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.
5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:
   1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;
   2) przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew, 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, z wyjątkiem 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 jest to technicznie wykonalne i potwierdzą to stosowne badania.
9. Ochrona wód powierzchniowych:
   1) 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;
   2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, pod i nad ciekami wymaga uzgodnienia z zarządzającym ciekiem.
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 innych 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 ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, które występują w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno – usługowych, określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:
   1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych, takich jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
   3) lokalizacja i forma obiektów usługowych winna uwzględniać:

a) zachowanie bezpieczeństwa i wygody ruchu pieszego,
b) relacje widokowe, skalę i prestiżowy charakter przestrzeni miejskiej,
c) trwałość i estetykę stosowanych rozwiązań materiałowych;

4) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
5) 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 oraz 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: planowanej drogi „głównej południowej", ul. Wodzisławskiej, ul. Pszczyńskiej i ul. Połomskiej;
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, 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 nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego;
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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m^2 - 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynności ruchu na ulicach przylegających,
e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
f) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,

g) pozostałe usługi, obiekty produkcyjne, hurtownie i składy - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów, tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów;

7) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 200 m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;

8) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców.

2. Infrastruktura techniczna:

1) dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu z zarządzającym daną siecią, dopuszcza się ich rozbudowę lub przełożenie na koszt zainteresowanego inwestora lub władającego terenem, o ile nie naruszy to struktury danej sieci i nie wpłynie na pogorszenie standardu obsługi innych terenów;

2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg lub w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, na warunkach uzgodnionych z właścicielem danego terenu i w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z jego przeznaczeniem;

3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w określonych przepisami odrębnymi granicach stref technicznych lub 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 działania sieci i urządzeń, usunięcia awarii lub przeprowadzenia modernizacji - na obustronnie uzgodnionych warunkach, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) w przypadku prowadzenia wyżej opisanych robót, 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 wynikającej 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 działki lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych, pochodzących z niezanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne są 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 stosowanie urządzeń w postaci:

- kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
- niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
- systemu sieci ciepłowniczych,
- elektrycznych urządzeń grzewczych,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,

h) obsługa telekomunikacyjna - z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych podłączeń w formie kablowej oraz stopniową likwidację istniejących podłączeń napowietrznych.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wszystkie tereny 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 obszarów 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 4MNU podtrzymuje się stawkę procentową w wysokości 30%, obowiązującą do 3 grudnia 2008 r., wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do momentu wejścia w życie niniejszego planu.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 13

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obowiązuje ochrona prawna wpisanego do rejestru zabytków obiektu wraz z przypisaną do niego działką: A3, nr rejestru 738/366 z 05.08.1966 r. – kościół parafialny p.w. św. Barbary, Jastrzębie Dolne, ul. ks. bp. Bednorza 1A, działka nr 1110/60, k.m. 1, obręb Jastrzębie Dolne.
2. Ochrona wyżej wymienionego obiektu obejmuje:
   1) nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków warunków przebudowy i remontu obiektu oraz sposobu zagospodarowania terenów przylegających;
   2) co do zasady – nakaz zachowania budynku, tylko w przypadku zniszczenia obiektu w stopniu powodującym utratę jego wartości zabytkowej dopuszcza się jego rozbiórkę na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;
   3) nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu w zakresie placów, dojazdów, dojść pieszych, elementów małej architektury i nasadzeń dekoracyjnych;
   4) nowe budynki w sąsiedztwie obiektu nie powinny zmieniać pierwotnych relacji widokowych i drastycznie z nim konkurować;
   5) w przypadku remontów, modernizacji i adaptacji obowiązuje:
      a) zachowanie zabytkowego wystroju elewacji oraz wyposażenia wnętrza,
      b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrza,

c) odtwarzanie oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad (w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki i stolarki budowlanej), może następować jedynie w oparciu o zachowany materiał ikonograficzny o potwierdzonej wartości historycznej;

6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu należy unikać funkcji kolidujących z jego wartością zabytkową, nie tylko w sensie materialnym, lecz również w odbiorze społecznym;
7) nakaz zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w szczególności drzewostanu.

3. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   1) B71 - Dwór Witczaków na Mendowcu, obecnie nieużytkowany, Jastrzębie Dolne, ul. Findera 57, dz. 3175/60, k.m. 2, obręb Jastrzębie Dolne;
   2) B81 - dom usługowo – mieszkalny (piekarnia), Jastrzębie Dolne, ul. Pszczyńska 1;
   3) B82 - dom mieszkalny, Jastrzębie Dolne, ul. Połomska 7;
   4) B83 - dom usługowo - mieszkalny, Jastrzębie Dolne, ul. Połomska 9.
4. Ochrona wyżej wymienionych obiektów obejmuje:
   1) nakaz uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków w przypadku zamiaru całkowitej przebudowy funkcjonalnej, konstrukcyjnej, architektonicznej lub rozbiórki obiektów, uzyskania takiej opinii nie wymaga prowadzenie remontów bieżących, wymiana instalacji i przebudowy, które nie zmieniają pierwotnego rozplanowania i formy obiektu;
   2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz ich rozbiórkę w przypadku utraty wartości zabytkowej lub zagrożenia bezpieczeństwa publicznego;
   3) zaleca się, aby remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie zmieniały pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektu, w tym rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały podstawowych elementów konstrukcyjnych;
   4) należy dążyć do zachowania lub odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad, w szczególności dotyczy to cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów i innego detalu architektonicznego oraz ślusarki i stolarki budowlanej;
   5) rozbiórka obiektów jest możliwa tylko na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków;
   6) zaleca się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w tym drzewostanu.
5. W granicach planu występuje miejsce pamięci narodowej: M10 – pomnik i mogiła zbiorowa 980 żołnierzy radzieckich poległych w 1945 r., Jastrzębie Dolne, ul. Boża Góra Prawa.
6. Ochrona wyżej wymienionego obiektu obejmuje:
   1) zachowanie obiektu i jego lokalizacji;
   2) przypadki planowanego przeniesienia obiektu lub konieczność jego rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatorskim oraz spełnić warunki przez nie określone.
7. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak 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: pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa postulowane do objęcia 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:
   1) buk pospolity forma purpurowa (czerwonolistna), między ul. Findera i ul. Połomską;
   2) lipa pospolita (2 sztuki), ul. Wodzisławska 32.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:
   1) obszar objęty planem jest położony granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenu górniczego JSW S.A. KWK "JAS-MOS", zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
   2) część obszaru objętego planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu, objęta jest filarem ochronnym, ustanowionym dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój decyzją

OUG w Rybniku z 1973 r.; skutki eksploatacji górniczej nie mogą w tym obszarze przekraczać III kategorii szkód górniczych;

3) 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 4;
4) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej, pokazane na rysunku planu, są elementem informacyjnym, przy określaniu przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzyganiu o zasadności i wysokości roszczeń związanych z obniżeniem wartości terenów obowiązują kategorie szkód górniczych i wartości osiadań (w tym granice niecek bezodpływowych), określone w aktualnym „planie ruchu" odpowiedniego zakładu górniczego, w przypadku ich wystąpienia obowiązują odpowiednio:
   a) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych – 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 właścicielem terenu, 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;
5) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach, o których mowa w pkt 4 lit. a, b, c, nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;
6) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:
   a) zmiany niwelety dróg i linii kolejowych nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,
   b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenie wyżej wymienionych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;

7) 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 wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
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) 8 m dla terenów oznaczonych symbolami: PW,
      b) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, MW, U, UP, UZ, PU, ITW,
      c) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL, ZD.
4. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
5. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących danego terenu, wskazanych w przepisach niniejszej uchwały.

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

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, której celem jest:
   1) podniesienie standardów mieszkaniowych, w tym rozgęszczenie zasiedlenia do poziomu 1 rodzina na 1 mieszkanie;
   2) zapewnienie dostępności komunikacyjnej, w tym ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
   3) zapewnienie dostępności do usług podstawowych związanych z handlem, oświatą i służbą zdrowia w izochronie 10 minut.
2. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu teren osadnika wód dołowych, dla którego ustala się następujące cele i zasady prowadzenia rekultywacji:
   1) eliminacja zagrożeń dla środowiska naturalnego wynikających z niekontrolowanego przedostawania się do wód powierzchniowych i gruntowych wypłukiwanych soli, w tym głównie chlorków, związków siarki oraz zawieszonego pyłu węglowego;
   2) wyznaczenie fragmentu terenu pod prowadzenie działalności gospodarczych polegających na odzyskiwaniu wartościowych komponentów zawartych w szlamie i osadach dennych lub ich utylizacji, dla którego należy:

a) zapewnić niezbędną obsługę komunikacyjną prowadzoną w miarę możliwości z pominięciem ulic z ciągłą zabudową mieszkaniową,
b) prowadzić działalność w sposób nieuciążliwy dla terenów sąsiadujących, w tym odseparowanie od zabudowy mieszkaniowej i przestrzeni publicznych pasami zieleni zimozielonej o szerokości co najmniej 30 m;

3) wyznaczenie fragmentu terenu podlegającego rekultywacji poprzez zadrzewienie, dla którego należy:
a) przyjmować ukształtowanie przestrzenne nawiązujące do form naturalnych,
b) usunąć bądź zneutralizować skażenia gruntów co najmniej w stopniu pozwalającym na wprowadzenie i prawidłową wegetację roślinności,
c) odtworzyć warstwę żyzną gleby, stosownie do planowanego składu gatunkowego zadrzewień,
d) wprowadzać wielogatunkową, w części zimozieloną szatę roślinną, przy uwzględnieniu spodziewanych stosunków wodnych;

4) zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa 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^{o}, 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;
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, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% 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 i bliźniacza,
b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
2) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi, zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
3) tam, gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 18
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 41MNU

1. Przeznaczenie:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
   a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 8MNU - 33MNU, 36MNU, 37MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 500 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 350 m^2, szerokość frontu – co najmniej 14 m,
      - dla usług występujących samodzielnie: 1000 m^2, szerokość frontu – co najmniej 22 m,
   b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MNU- 7MNU, 34MNU, 35MNU, 38MNU - 41MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 700 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
      - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2, szerokość frontu – co najmniej 14 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, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
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 jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca i mieszkaniowa bliźniacza,
   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 kolejne 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.

§ 19
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW - 17MW

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
2) dopuszczalne:
   a) budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak hotel, schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów i dom dziecka,
   b) funkcje usługowe lokalizowane w obiektach wolnostojących lub w parterach budynków mieszkalnych z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, stacji paliw oraz obiektów typu „blaszak",

c) nieuciążliwe dla mieszkańców usługi istniejące, niezależnie od ich gabarytów i statusu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6,
d) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielanie fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;
   2) zasady lokalizacji budynków - 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) mieszkalnictwo i budynki biurowe - 5 kondygnacji,
      b) usługi - do trzech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, możliwość nadbudowy istniejących obiektów usługowych musi być dowiedziona w stosownej ekspertyzie konstrukcyjnej,
      c) garaże wielopoziomowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

      każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) przebudowy i remonty istniejących budynków mieszkalnych - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów,
      b) przebudowy i remonty istniejących budynków usługowych - nakazuje się dostosowanie formy obiektów do kontekstu i skali otoczenia, oznacza to zakaz stosowania stylistyki rustykalnej i materiałów wykończeniowych takich jak kamień łamany, gont drewniany i podobne,
      c) zakazuje się rozbudowy poziomej parterów budynków mieszkalnych, w szczególności realizacji zabudowy usługowej lub garaży przylegających bezpośrednio do budynku,
      d) kolorystyka bloków mieszkalnych powinna być wprowadzana kompleksowo w skali poszczególnych osiedli lub ich wyodrębnionych fragmentów, uwzględniając poniższe zalecenia:
         - nawiązanie do istniejących podziałów konstrukcyjnych i formalnych budynku, w tym rozmieszczenia okien, balkonów, loggi i klatek schodowych,
         - stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych o gamę kolorów ziemi (biel, żółć, zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku ograniczeń nie wprowadza się,
         - stosowanie rozwiązań przełamujących strukturę budynku oraz opartych o silne kontrasty barwne jest możliwe tylko po uzyskaniu akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej lub innego organu o podobnych kompetencjach,
      e) umieszczane na budynkach drobne reklamy, szyldy i elementy informacji wizualnej o gabarytach porównywalnych z wielkością okien i otworów drzwiowych należy lokalizować w ścisłym powiązaniu z kompozycją fasad, to jest symetrycznie do osi okiennych, licowane z nadprożami, parapetami i innymi elementami formalnie ważnymi,
      f) reklamy wielkogabarytowe, na przykład umieszczane na ścianach szczytowych, muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej lub innego organu o podobnych kompetencjach, na podstawie projektu zawierającego wizualizację całego obiektu wraz z otoczeniem z punktów lub punktu widzenia reprezentatywnego dla percepcji reklamy,
      g) ogrodzenia placyków gospodarczych, śmietników i podobne ściśle utylitarne elementy małej architektury, powinny być realizowane przy użyciu materiałów wykończeniowych takich jak tynki szlachetne, beton fakturowany, cegła klinkierowa, szkliwiona ceramika budowlana, drewno i podobne, zakazuje się stosowania typowych prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej i wszelkich materiałów odpadowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) w obrębie terenu 9MW w granicach działki nr 3026/58, ark. 2, obręb Jastrzębie Dolne dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy do 100% powierzchni działki;
2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;
4) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z usługami i prowadzeniem działalności gospodarczej;
5) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi.

§ 20

Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 5U

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz stacji paliw, z zastrzeżeniem pkt 2c, z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) garaże, w tym wielopoziomowe, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze i wiaty,
      b) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
      c) wyłącznie w obrębie terenu 5U - nieuciążliwa działalność produkcyjna oraz stacje paliw.
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 oraz 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, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) budynki biurowe i usługowe - cztery kondygnacje nadziemne, wraz z poddaszem użytkowym,
      b) obiekty halowe związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
      c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

      każdorazowo dopuszczalne jest 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 licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
      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 - 4UP

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, szkolnictwo, nauka, kultura, kult religijny, ochrona zdrowia, opieka społeczna;
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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
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:
a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu,
c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,
d) dla innych funkcji unikalnych, związanych na przykład z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się;
każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą 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 biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
c) dla usług związanych z kulturą, kultem religijnym, sportem i podobnych - 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 zdrowia, oznaczony symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa usług ochrony zdrowia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;
2) dopuszczalne: obiekty uzupełniające, takie jak garaże, magazyny, budynki gospodarcze, wiaty;
3) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektów wykorzystywanych na cele związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - w przypadku podziału lub poszerzenia wielkość działki 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla nowych realizacji - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących – nie określa się;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla nowych realizacji - nie mniej niż 20%

powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących – nie określa się;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
   b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
   c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) obiekty istniejące: dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym - zmiana formy dachów i rozbudowa partii wejściowych,
   b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach.

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

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi sportu z powiązanymi ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, parkingami i niezbędną obsługą komunikacyjną;
   2) dopuszczalne - inne usługi niekolidujące z funkcja podstawową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oraz obiekty uzupełniające, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach wprowadzanych):
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków – w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy lub w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne lub klubowe – trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) dla pozostałych, w tym obiektów unikalnych, takich jak trybuny i zadaszenia - nie określa się;
   6) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
      b) nowe budynki biurowe i usługowe - obowiązuje artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
      c) dla innych usług, w tym obiektów unikalnych – zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
   2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.

§ 24
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 3PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;

2) dopuszczalne:
   a) w obrębie terenu 1PU - zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
   b) w obrębie terenu 2PU – stacje paliw,
   c) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
   d) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki w przypadku nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, 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, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   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:
      a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu,
      c) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
      d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) nowe budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
      b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
      c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

§ 25
Teren zakładu górniczego, oznaczony symbolem 1PW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny zakładów górniczych węgla kamiennego wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) tereny, obiekty i urządzenia towarzyszące, wynikające z stosowanej technologii,
      b) budynki administracyjne i usługowe, związane ze działalnością górniczą,
      c) usługi niezwiązane z działalnością górniczą, pod warunkiem wydzielenia związanego z nimi terenu bezpośrednio dostępnego z dróg publicznych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki: dotyczy tylko wydzieleń z terenów zakładów istniejących - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, 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 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, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki administracyjne - pięć kondygnacji nadziemnych,
   b) obiekty halowe w przypadku planowanych usług niezwiązanych z górnictwem - nie więcej niż 15 m,
   c) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
   d) dla pozostałych obiektów - zgodnie z wymogami technologicznymi;
6) zasady formowania budynków:
   a) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
   b) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

§ 26
Teren osadników wód dołowych, oznaczony symbolem 1PWw

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - prowadzenie działalności związanej z gospodarką wodami zasolonymi, zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu wodno - prawnym, w tym bazy sprzętowe, obiekty administracyjne, socjalne, obsługa komunikacyjna, urządzenia technologiczne i powiązana infrastruktura techniczna;
   2) dopuszczalne - lokalizowanie i prowadzenie działalności związanych z gospodarczym wykorzystaniem osadów i rekultywacją terenu po osadniku.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) rekultywacja terenu winna służyć celom opisanym w § 16 ust. 2;
   2) wprowadzanie obiektów budowlanych musi być poprzedzone wykonaniem badań geotechnicznych podłoża, wykazujących możliwość ich realizacji;
   3) dopuszczalne przeformowanie terenu zgodnie z wymogami technologicznymi, jeśli zasięg oddziaływania takich przekształceń ogranicza się do granic własności;
   4) zasypywanie osadnika musi być poprzedzone neutralizacją szlamu i osadów dennych.

§ 27
Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 6ZP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędną obsługą komunikacyjną i obiektami związanymi z rekreacją;
   2) dopuszczalne – usługi związane z rekreacją, obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem parku wraz z powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach planowanych, wielkość nowo wydzielanych działek przypisanych do danego zamierzenia inwestycyjnego nie może przekraczać 10% wielkości danego terenu ZP):
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - nowe obiekty należy sytuować prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej lub ciągów pieszych, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne,
      b) dla pozostałych, w tym unikalnych obiektów związanych z rekreacją - nie określa się.
   6) zasady formowania budynków - obowiązuje artykulacja tradycyjna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
2) nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
3) nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 28
Teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: cmentarz obejmujący powierzchnię grzebalną i część gospodarczą, w tym budynki takie jak kaplica, dom przedpogrzebowy, administracyjne, obiekty gospodarcze oraz parkingi;
   2) dopuszczalne: usługi ściśle związane z funkcją terenu oraz sieci infrastruktury technicznej prowadzone w sposób niekolidujący z funkcją podstawową.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - nie określa się;
   2) zasady lokalizacji budynków - zgodnie z projektem zagospodarowania terenów cmentarnych;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni terenu;
   4) część powierzchni grzebalnej cmentarza, nie mniejszą niż wskaźniki określone w przepisach odrębnych, należy przeznaczyć pod zieleń, w szczególności urządzoną jako zadrzewienia;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe i towarzyszące - trzy kondygnacje nadziemne,
      b) dla pozostałych, w tym unikalnych obiektów (kaplica lub dom pogrzebowy) - nie określa się;
   6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) w granicach cmentarza nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
   2) w obrębie parkingu zaleca się zrealizować minimum 30 stanowisk, w tym 3 stanowiska dla autobusów;
   3) nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 29
Teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem 1ZD

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, lokalizacja altan ogrodowych, wiat, pergoli i podobnych elementów małej architektury;
   2) dopuszczalne: usługi związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu, drogi, parkingi, obiekty zaplecza gospodarczego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - obiekty usługowe i altany ogrodowe należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku alejek, ciągów pieszych i dróg obsługujących, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
   6) zasady formowania budynków usługowych - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej o walorach kompozycyjnych w granicach przestrzeni wspólnych, takich jak alejki i place;

2) obowiązuje wyposażenie wprowadzanych obiektów usługowych co najmniej w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
3) w granicach ogrodu nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 30
Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R - 5R

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne;
   2) dopuszczalne:
      a) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów, obniżeń terenu oraz zadrzewienia szpalerowe wzdłuż cieków wodnych,
      b) zalesienia nie wymienione w pkt 2a, o powierzchni powyżej 1 ha,
      c) wody powierzchniowe,
      d) obiekty związane z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) zakazane: budownictwo mieszkaniowe niezwiązane bezpośrednio z produkcją rolną, wyklucza się możliwość wyłącznego odbioru zrealizowanych obiektów mieszkaniowych stanowiących część takiej inwestycji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 2000 m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m, wymagany dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
   2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - w przypadku lokalizacji obiektów zgodnie z ust. 1, pkt 2d - nie mniej niż 15% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, zagospodarowana jako zieleń wielowarstwowa separująca od terenów sąsiadujących;
   4) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) budynki mieszkalne związane bezpośrednio z prowadzeniem produkcji rolnej – trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,
      b) budynki gospodarcze – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,
      c) obiekty halowe – nie więcej niż 9 m,
      d) obiekty i urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym – nie określa się;
   5) zasady formowania budynków: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, 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.

§ 31
Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 3ZL

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.

§ 32
Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 4ZR

1. Przeznaczenie:

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

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

§ 33
Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG/KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDL, 6KDL, 7KDD - 22KDD, 23KDX - 39KDX

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne: usługi powiązane z przejściami podziemnymi, prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
   1) 1 KDG – główna (planowana droga „główna południowa"):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 45 m do 90 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu lub jednojezdniowy, 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 w jego rysunku wymaga uzgodnień z zarządzającym;
   2) 2 KDG/KDZ – główna (ul. Wodzisławska):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 45 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu lub jednojezdniowy, 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 w jego rysunku wymaga uzgodnień z zarządzającym,
      d) ulica uzyskuje klasę drogi zbiorczej po oddaniu do użytku „drogi głównej południowej";
   3) KDZ – zbiorcza (ul. Połomska):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 45 m,
      b) przekrój poprzeczny 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 w jego rysunku wymaga uzgodnień z zarządzającym;
   4) KDL – lokalna:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 40 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
   5) 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;
   6) 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.

§ 34

Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 4KDW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m;
   2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m;
   3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.

§ 35

Teren parkingu, oznaczony symbolem 1KS

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: ogólnodostępne parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Parametry techniczne parkingów:
   1) zaleca się wprowadzenie zieleni ocieniającej w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk;
   2) nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 36

Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 8KG

1. Przeznaczenie - garażowanie i postój samochodów osobowych i dostawczych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - powinna pozwalać na uzyskanie wskaźników właściwych dla wprowadzanej funkcji, w szczególności dopuszcza się wydzielenia w obrysie obiektu budowlanego, o ile taka konieczność będzie wynikała ze sposobu zarządzania zespołem;
   2) zasady lokalizacji budynków:
      a) nowe garaże należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu 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) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową, której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) dla zespołów indywidualnych boksów garażowych - 1 kondygnacja na terenie płaskim, tam, gdzie ukształtowanie terenu na to pozwala – 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,
      b) dla garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

6) zasady formowania budynków: zaleca się realizację lub modernizację poszczególnych boksów i ich zespołów w oparciu o całościowy projekt architektoniczny, w szczególności oznacza to obowiązek ujednolicenia detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) zakazuje się realizacji boksów garażowych niezgodnych z warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej, w szczególności w postaci konstrukcji stalowych licowanych blachą;
   2) zakazuje się legalizacji istniejących, substandardowych zespołów blaszanych boksów garażowych oraz nakazuje się ich sukcesywną likwidację.

§ 37
Tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami 1KP, 2KP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: ogólnodostępne ciągi piesze;
   2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam i elementów informacji wizualnej, zieleń urządzona.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: nakazuje się dostosowanie terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 38
Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK - 3KK

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

§ 39
Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1ITW, 2ITW, 3ITE, 4ITG

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią, występują: ITW – zbiorniki i ujęcia wody, ITE – stacja elektroenergetyczna, ITG – stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II^0;
   2) dopuszczalne – inne elementy infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
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, wymagany dostęp do drogi publicznej;
   2) zasady lokalizacji budynków i urządzeń - zgodnie z wymaganiami stosowanych technologii w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 15%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne - trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi;
   6) zasady formowania budynków - budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) symbol Po - Uchwała Nr XXXVIII/658/97 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 października 1997 r.;
2) symbol P58 - Uchwała Nr XII/245/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.

§ 41

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

§ 42

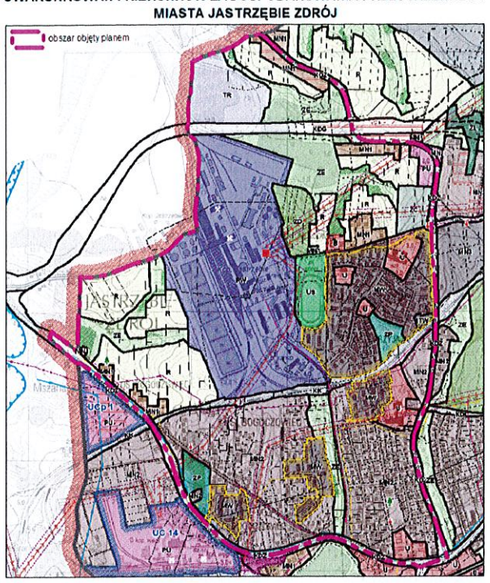
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

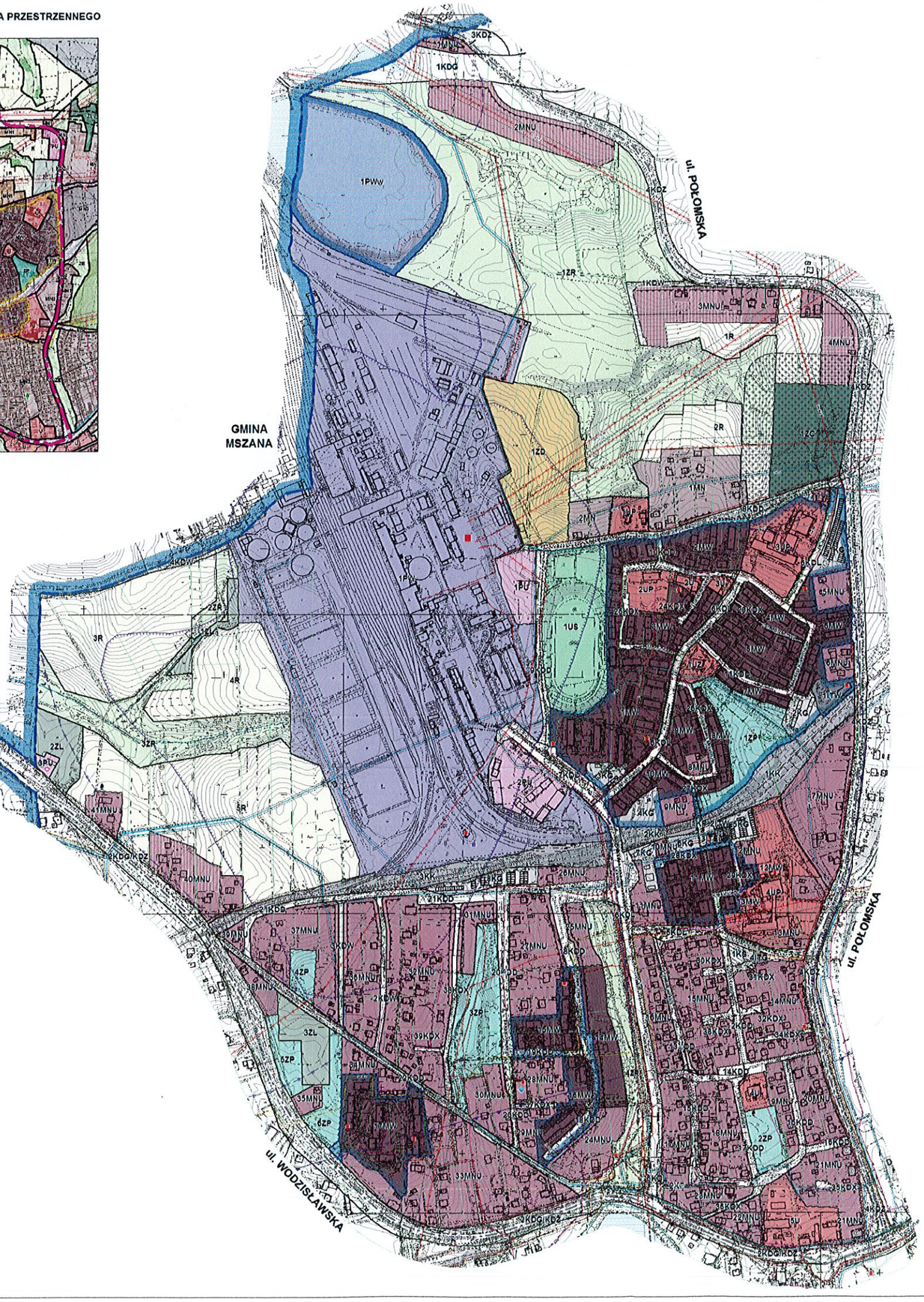
§ 43

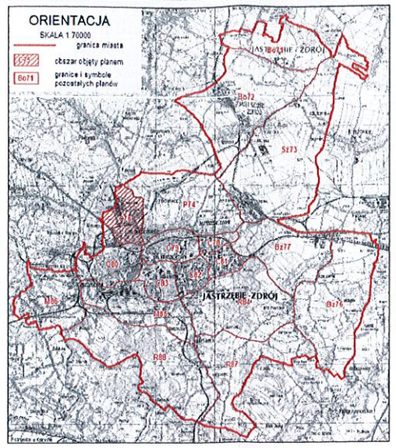
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ







PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C75 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 XII / 120 / 2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007r.

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

POMNIEJSZENIE RYSUNKU PLANU
0 50 100 200 400m
/ podziałka skalowa dla pomniejszenia /

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW — powierzchnia (ha)

MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,32
MNU	zabudowa mieszkaniowa - usługowa	36,34
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	15,89
U	usługi	1,67
UP	usługi o charakterze publicznym	4,55
UZ	usługi zdrowia	0,30
US	usługi sportu i rekreacji	2,79
PU	tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	1,87
PW	zakłady górnicze wydobywcze i zakłady z nimi związane	36,52
PWw	zakłady wód podziemnych	5,44
ZP	zieleń urządzona	5,19
ZO	ogrodnictwa	2,07
ZDz	ogródki działkowe	3,14
R	tereny rolnicze	18,12
ZL	tereny leśne	1,83
ZR	zieleń naturalizująca tereny rolnicze z przeznaczeniu bezkierunkowym	24,19
KDL	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych: G - główne, Z - zbiorcze, L - lokalne, D - dojazdowe	18,00
KDX	pozostałe ciągi piesze o szerokości parametrach technicznych	1,74
KP	komunikacja piesza	0,09
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	0,80
KS,KG	obsługa komunikacji - wyznaczone zespoły: KS - parkingi ogólnodostępne, KG - tereny garaży	2,51
KK	tereny kolejowe	3,26
IT	tereny infrastruktury technicznej: E - elektroenergetyka, G - gazownictwo, W - wodociągi, K - kanalizacja, T - telekomunikacja, O - gospodarka odpadami, C - ciepłownictwo	0,41

USTALENIA REGULACYJNE
- obiekty o wyjątkowych walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu i podlegające ochronie Gminną Ewidencją Zabytków
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- obszary objęte rentą planistyczną, o wysokości 30%
- obszary objęte rentą planistyczną, o wysokości 30% wynikającą z podziałów nieruchomości w miejscowości
- obszary rekultywacji, zabudowy i infrastruktury technicznej
- obszary wymagające przekształceń i rekultywacji

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE
- granica administracyjna miasta Jastrzębie Zdrój

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE
- obszary górnicze w granicach terenu i obszaru górniczego ZG "Knurów - Jas - Wsch" (wygaszone)
- granica obszaru objętego planem sytuacyjnym, ustalonego Uchwałą GKUG w Rybniku z 1973 r.

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA
- ograniczenia z prognozowanymi skutkami eksploatacji górniczej
- obszary zagrożone wystąpieniem przekroczeń norm - hałas - drgania
- obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych - prognozowane ubytki, wg. zasobów
- ograniczenia z bezpieczeństwem publicznym, przepisami sanitarnymi
- strefy ochrony sanitarnej cmentarzy

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY
- pomniki przyrody: istniejące / postulowane

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
- tereny / obiekty wpisane do Rejestru Zabytków
- krzyże i kapliczki przydrożne / miejsca Pamięci Narodowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- w300 - wodociąg komunalny o średnicach powyżej 200 mm istniejące / projektowane
- pompownie wody
- wp300 - wodociąg wody przemysłowej o średnicach powyżej 200 mm
- ks400 - kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- oczyszczalnie ścieków
- przepompownie ścieków
- kd400 - kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm
- przepompownie wód opadowych
- w/s500 - rurociągi wód opadowych i zasolonych istniejące / projektowane
- gs - gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm
- gp - średnio, powyższego i wysokiego ciśnienia
- gm - gazociągi lokalnych sieci rozdzielczych
- c500 - ciepłociągi powyżej 500 mm
- ciepłownie
- główne źródła ciepła
- 110kV - linie elektroenergetyczne 110 kV istniejące / projektowane
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 - 6 kV napowietrzne istniejące / projektowane
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 - 6 kV kablowe istniejące / projektowane
- główne punkty zasilania, rozdzielnie sieciowe istniejące / projektowane
- stacje transformatorowe
- główne sieci telekomunikacji istniejące / projektowane
- stacje bazowe telefonii komórkowej
- strefy techniczne od sieci

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA
- granice działek ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- rzeźba terenu
- budynki
- zabudowa (część do 5 m)

Wykonano:
BIURO ROZWOJU REGIONU KATOWICE
Mapinfo Professional

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XII/120/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 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 Centrum o symbolu roboczym C75 zostały zapisane następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i dotyczą 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.).

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik