UCHWAŁA Nr XII/121/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Pochwacie o symbolu roboczym P74 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 Pochwacie o symbolu roboczym P74 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Nr XXXII/689/2005 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 granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój i osi ulicy Rybnickiej w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Rybnickiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Rybnickiej i Pszczyńskiej, a następnie w kierunku zachodnim wzdłuż osi ulicy Pszczyńskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Pszczyńskiej i ulicy Połomskiej i dalej wzdłuż osi ulicy Połomskiej do punktu położonego na przecięciu się granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój z osią ulic Połomskiej, a następnie w kierunku wschodnim do punktu wyjściowego wzdłuż granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój, z wyłączeniem obszaru określonego w Uchwale Nr XXXVII/979/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.

§ 2

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

§ 3

1. W obszarze objętym planem, z mocy niniejszej uchwały, obowiązują:
   1) granica obszaru objętego 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) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
   6) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową;
   7) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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.
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 szeregowa lub 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 górnictwa 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 gdzie 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) lokalizacja 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, w szczególności: planowana „droga główna południowa", ul. Rybnicka, Pszczyńska i Połomska;
2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
3) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą oraz przy zachowaniu przebiegu osi, wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja 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 50m^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.
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 oznaczonych na rysunku planu części terenów 5MNU i 10PU podtrzymuje się stawkę procentową w wysokości 30%, wynikającą z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących do momentu wejścia w życie niniejszego planu, obowiązującą do, odpowiednio: 14 lipca 2008 r. i 3 grudnia 2008 r.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 13
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie określa się.
2. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   1) B21 – dom mieszkalny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 123;
   2) B84 - dom mieszkalny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 31;
   3) B85 - dom mieszkalny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 37;
   4) B86 - dom mieszkalny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 77a.
3. 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, stolarki budowlanej i pokrycia dachów;
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.

4. W granicach planu występują niżej wymienione krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:
1) K13 – kaplica – grota z 1927 r., Jastrzębie Dolne, ul. Szybowa;
2) K27 – krzyż Męki Pańskiej z 1905 r., Jastrzębie Górne, skrzyżowanie ul. Gałczyńskiego i Strażackiej;
3) K22 – krzyż kamienny z 1916 r., Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 145.
5. W granicach planu występuje miejsce pamięci narodowej: M18 – pomnik 3 żołnierzy AK, którzy zginęli tym miejscu w 1943 r., Jastrzębie Górne, skrzyżowanie ul. Rybnickiej z ul. Gagarina.
6. Ochrona obiektów wymienionych w ust. 4 i 5 obejmuje:
1) zachowanie obiektów i ich lokalizacji;
2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczność rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatorskim oraz spełnić warunki przez nie określone.
7. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 7.
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:
1) złoże surowców pospolitych „Filipczyk – Jańczyk" (kruszywo pospolite):
a) warunki eksploatacji złoża i docelowy sposób rekultywacji terenu określa koncesja,
b) zakazuje się wprowadzanie wszelkich obiektów budowlanych w sposób uniemożliwiający pozyskiwanie kopaliny ze złoża;
2) zbiorniki wód podziemnych w granicach oznaczonych na rysunku planu - zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne; podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie, stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną;
3) ujęcia wody: S124a, S-128 KWK "Zofiówka" i KWK "JAS-MOS" Połomska – Pszczyńska:
a) zakazuje się prowadzenie działalności mogących skazić ujmowaną wodę, w szczególności dotyczy to składowania i przeróbki odpadów, substancji chemicznych i paliw w odległościach mniejszych niż wynikające z ustanowionych stref ochronnych,
b) poza strefą ochrony bezpośredniej dopuszcza się realizacje obiektów budowlanych pod warunkiem rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej w sposób wykluczający skażenie ujmowanej wody;
4) pomniki przyrody: drzewo objęte ochroną prawną, polegającą na umożliwieniu jego naturalnej wegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej wysokości drzewa: lipa drobnolistna, ul. Pszczyńska 137.

2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:
1) obszar objęty planem jest położony granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów górniczych JSW S.A. KWK "JAS-MOS" i KWK „Zofiówka" – Jastrzębie I i Jastrzębie Górne, 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 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 stref ochrony sanitarnej cmentarzy o szerokości 50 m, oznaczonych 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. Wyznacza się obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:
   1) obowiązuje wielkość i geometria działki opisana w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
   2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po wydzieleniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
   3) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów w drodze indywidualnej wymiany gruntów;
   4) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych na cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
   1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:
      a) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami: MNR, MNU, MW, U, UP, UZ, PU,
      b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL, ZD.
4. Przy wydzielaniu działek 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. Nie wyznacza się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu teren gospodarki masami skalnymi i ziemnymi, powstającymi w związku z wydobywaniem i przerabianiem złóż węgla kamiennego, dla którego ustala się następujące dopuszczalne cele i zasady prowadzenia rekultywacji:
   1) ograniczenie zagrożeń dla środowiska naturalnego, polegające na selekcji lub bieżącej neutralizacji komponentów szkodliwych, takich jak związki siarki, chloru i substancje radioaktywne, w tym odprowadzanie odcieków w sposób wykluczający skażenie wód podziemnych i powierzchniowych;
   2) ograniczenie uciążliwości dla terenów przylegających, które mogą wynikać z pylenia lub samozapłonu oraz stopniowa eliminacja transportu mas skalnych i ziemnych ulicami z ciągłą obudową mieszkaniową;
   3) wyznaczenie fragmentu terenu przeznaczonego pod działalności gospodarcze, takie jak produkcja kruszywa lub odzyskiwanie komponentów wartościowych, 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;
   4) wyznaczenie fragmentu terenu podlegającego rekultywacji poprzez zadrzewianie, dla którego należy:
      a) przyjmować ukształtowanie przestrzenne nawiązujące do form naturalnych,
      b) zapewnić stabilność i odporność na erozję stoków i skarp, w tym wykluczenie zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych i skalnych,
      c) odtworzyć warstwę żyzną gleby, stosownie do planowanego składu gatunkowego zadrzewień,

d) wprowadzać wielogatunkową, w części zimozieloną szatę roślinną, przy uwzględnieniu spodziewanych stosunków wodnych;

5) wyznaczenie fragmentu terenu przeznaczonego pod funkcje związane z rekreacją i sportem, dla którego należy:
   a) przyjmować ukształtowanie przestrzenne stosownie do planowanego programu użytkowego,
   b) zapewnić stabilność i bezpieczeństwo użytkowania, poprzez zapewnienie odpowiedniej nośności gruntu we fragmentach przeznaczonych pod zabudowę i drogi,
   c) zapewnić właściwe powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem drogowym oraz program parkingowy pokrywający w pełni potrzeby planowanego zespołu,
   d) formować zespół przy uwzględnieniu relacji widokowych z otoczeniem;
6) prowadzenie kompleksowej realizacji w etapach umożliwiających sukcesywne przekazywanie fragmentów terenu do użytkowania, zgodnie z założonym przeznaczeniem, to jest łącznie z powiązaną obsługą komunikacyjną i niezbędną infrastrukturą techniczną;
7) zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

3. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu teren dokonanej eksploatacji kruszywa pospolitego w obrębie złoża surowców pospolitych „Filipczyk – Jańczyk", wymagający rekultywacji na cele związane z rekreacją i sportem oraz zielenią urządzoną, zgodnie z warunkami i zasadami określonymi w koncesji. Należy zapewnić właściwe powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem drogowym oraz program parkingowy, pokrywający w pełni potrzeby planowanego zespołu rekreacyjno – sportowego. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z określonym kierunkiem rekultywacji.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 92MN

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°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 6MN - 20MN, 22MN - 25MN, 27MN - 32MN, 41MN, 50MN - 58MN, 60MN - 85MN:
         - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2, szerokość frontu - co najmniej 14 m,
      b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 3MN - 5MN, 21MN, 26MN, 33MN, 42MN - 49MN, 59MN, 87MN - 92MN:
         - dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2, szerokość frontu – co najmniej 14 m,
      c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 34MN - 40MN, 86MN:
         - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej: 700 m^2, szerokość frontu – co najmniej 14 m,

      dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy, nie wymienionych w pkt a – c, wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
   2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, 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:
      a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
      b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
   a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
   b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
   b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
   każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna, w obrębie terenów 34MN - 40MN oraz 86MN dopuszczalna jest tylko 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° do 45°.

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 zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MNR - 24MNR

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) nieuciążliwe usługi występujące w granicach działki łącznie z funkcją mieszkaniową,
      b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      a) dla zabudowy zagrodowej: 1000 m^2, szerokość frontu - co najmniej 20 m,
      b) dla zabudowy jednorodzinnej: 800 m^2, szerokość frontu – co najmniej 18 m,
      dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy, nie wymienionych w pkt a – b, wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
   2) zasady lokalizacji budynków:
      a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne,
      b) obiekty związane z produkcją rolną muszą być lokalizowane w taki sposób, aby nie ograniczały możliwości użytkowania zabudowy sąsiadującej;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) obiekty związane z produkcją rolną – nie więcej niż 9 m,
      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° 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.

§ 19
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 66MNU

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 nie związanych 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 7MNU - 13MNU, 20MNU - 27MNU, 31MNU, 32MNU, 44MNU - 57MNU, 59MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej: 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 - 6MNU, 14MNU - 19MNU, 28MNU - 30MNU, 33MNU - 43MNU, 58MNU, 60MNU - 66MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej: 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,

      dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy, nie wymienionych w pkt a – b, wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
   2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, 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,
      d) każdorazowo dopuszczalne 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 mieszkaniowo – usługowej;

4) w obrębie terenu 5MNU dopuszcza się przeprowadzenie makroniwelacji fragmentu terenu przylegającego do ul. Szybowej, w taki sposób, by jego docelowy poziom zrównał się z poziomem drogi, a rzędne w terenach przygranicznych pozostały bez zmian.

§ 20

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną 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) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk.
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, jednak nie bliżej niż 5 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 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) mieszkalnictwo i budynki biurowe - 2 kondygnacje,
      b) usługi - 1 kondygnacja,

      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) zakazuje się rozbudowy poziomej parterów budynków mieszkalnych, w szczególności realizacji zabudowy usługowej lub garaży przylegających bezpośrednio do budynku,
      c) kolorystyka bloków mieszkalnych powinna być wprowadzana kompleksowo, 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,
      d) umieszczane na budynkach drobne reklamy, szyldy i elementy informacji wizualnej o gabarytach porównywalnych z wielkością okien i otworów drzwiowych należy lokalizować w ścisłym powiązaniu z kompozycją fasad - to jest symetrycznie do osi okiennych, licowane z nadprożami, parapetami i innymi elementami formalnie ważnymi,
      e) reklamy wielkogabarytowe, na przykład umieszczane na ścianach szczytowych, muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji 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,

f) ogrodzenia placyków gospodarczych, śmietników i podobne ściśle utylitarne elementy małej architektury, powinny być realizowane przy użyciu materiałów wykończeniowych takich jak tynki szlachetne, beton fakturowany, cegła klinkierowa, szkliwiona ceramika budowlana, drewno i podobne, zakazuje się stosowania typowych prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej i wszelkich materiałów odpadowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych.

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

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz stacji paliw, z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) w obrębie terenu 1U - zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
      b) garaże, w tym wielopoziomowe, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze i wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe 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, 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 - 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 związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 9 m,
      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.

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

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje związane

z działalnością publiczną, takie jak: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, 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, 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 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu,
c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
d) dla funkcji unikalnych związanych 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 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.

§ 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 nie kolidujące z funkcją podstawową z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (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 - nowe obiekty usługowe 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;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 15% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,

b) dla obiektów unikalnych – nie określa się;

6) zasady formowania budynków: obowiązuje 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) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
   2) obowiązuje wyposażenie obiektów co najmniej w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.

§ 24
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 10PU

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) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
      b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
      c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty, zespoły garaży mogą występować także jako funkcja samodzielna w obrębie terenu lub jego części,
      d) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego (z wyjątkiem terenu 6PU).
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°, 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, w obrębie terenu 10PU – 30%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
      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 wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

      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.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: obsługa komunikacyjna terenu 10PU z ul. Pszczyńskiej wyłącznie na zasadzie prawoskrętu z wykorzystaniem istniejącego zjazdu obsługującego zabudowę w obrębie terenu 66MNU.

§ 25
Teren zakładów górniczych, 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) 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;
   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 usług nie związanych 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 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 gospodarki masami skalnymi i ziemnymi, oznaczony symbolem 1PWs

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) składowanie,
      b) zagospodarowanie i inne działalności związane z wykorzystaniem mas skalnych lub ziemnych, powstających w związku z wydobywaniem i przerabianiem złóż węgla kamiennego, wraz z urządzeniami technologicznymi, bazą sprzętową, obiektami administracyjnymi, socjalnymi, obsługą komunikacyjną i powiązaną infrastrukturą techniczną;
   2) dopuszczalne - lokalizacja i realizacja budowli krajobrazowych, służących powiększeniu terenów zieleni urządzonej i lasów oraz celom związanym z rekreacją, kulturą i sportem, z zastrzeżeniem §8 ust. 11; budowla lub budowle krajobrazowe mogą obejmować fragmenty lub cały teren oznaczony na rysunku planu.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) dopuszczalna rzędna składowania mas skalnych i ziemnych wynosi 327 m n.p.m.;
   2) stoki powinny być formowane w sposób zbliżony do naturalnego, oznacza to, że należy unikać dużych, eksponowanych fragmentów o jednolitym nachyleniu;
   3) kąty nachylenia zboczy muszą być dobierane tak, aby wykluczyć ich osuwanie się i nadmierną erozję, dla stoków przeznaczonych pod zadrzewienia kąt nie powinien przekraczać 30°, a dla stoków trawiastych 20°, lokalnie dopuszczalne skarpy powiązane na przykład z ciągami komunikacyjnymi o kącie nachylenia nie większym niż 40°;
   4) warstwa wierzchnia gleby musi posiadać skład i grubość pozwalającą na naturalną wegetację wprowadzanych roślin oraz być układana na podłożu ograniczającym przesiąkanie wód opadowych do warstw silnie przepuszczalnych;

5) skład gatunkowy wprowadzanych zadrzewień i zakrzaczeń musi uwzględniać lokalne warunki siedliskowe, w szczególności brak naturalnych wód gruntowych; udział gatunków zimozielonych powinien wynosić około 30%;
6) przekształcenie w budowle krajobrazową wymaga spełnienia poniższych warunków:
   a) przeznaczenie budowli winno realizować cel lub cele określone w §16 ust. 2,
   b) nakazuje się kompleksową realizację przedsięwzięcia, obejmującą, poza samą budowlą, powiązaną z nią obsługę komunikacyjną i infrastrukturę techniczną,
   c) momentem rozpoczęcia realizacji budowli krajobrazowej jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jej budowę;
7) zaleca się scalenie działek ewidencyjnych prowadzone w taki sposób, aby do danego sposobu użytkowania lub zagospodarowania była przypisana jedna działka;
8) koszty realizacji oraz przyszłego użytkowania i utrzymania budowli krajobrazowej, co do zasady, nie mogą obciążać budżetu Miasta.

§ 27
Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 4ZP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zieleń urządzona ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz obiektami rekreacyjnymi i małej architektury;
   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;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% 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 gospodarczą, w tym budynki takie jak kaplica, dom przedpogrzebowy, administracyjne, obiekty gospodarcze oraz drogi, place i 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, urządzoną jako zadrzewienia, dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury związanych z przeznaczeniem terenu;
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) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów;
2) w granicach cmentarza nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
3) nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 29
Tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami 1ZD - 4ZD

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, lokalizacja altan ogrodowych, wiat, pergoli i podobnych elementów małej architektury;
2) dopuszczalne: związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu usługi, drogi, parkingi, obiekty zaplecza gospodarczego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
2) zasady lokalizacji budynków - obiekty usługowe i altany ogrodowe należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku alejek, ciągów pieszych i dróg obsługujących, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
6) zasady formowania budynków 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 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 - 15R

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 - 29ZR

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

§ 33

Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG ÷ 3KDG, 4KDG/KDZ, 5KDZ - 10KDZ, 11KDL - 14KDL, 15KDD - 84KDD, 85KDX ÷ 135KDX

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;

2) dopuszczalne: usługi powiązane z przejściami podziemnymi, prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
   1) KDG – główna (planowana „droga główna południowa", ul. Pszczyńska na wschód od skrzyżowania z Aleją Piłsudskiego, ul. Pszczyńska na zachód od skrzyżowania z Aleją Piłsudskiego do czasu oddania do użytku drogi „głównej południowej"):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 30 m do 100 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) KDZ – zbiorcze (ul. Pszczyńska na zachód od skrzyżowania z Aleja Piłsudskiego, zgodnie z ust. 2 pkt 1, ul. Rybnicka, ul. Połomska, ul. Pochwacie):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 50 m,
      b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
      c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z zarządzającym;
   3) KDL – lokalne:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 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;
   4) KDD – dojazdowe:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki;
   5) KDX - ciągi pieszojezdne: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się wprowadzanie ekranów akustycznych lub zielni izolacyjnej zapewniającej ochronę przylegających terenów mieszkaniowych i usług związanych z oświatą, szkolnictwem, ochroną zdrowia i wypoczynkiem przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy o ile stosowne badania wykażą przekroczenia standardów akustycznych;
   2) nakazuje się sukcesywne scalanie działek w granicach pasów drogowych dla poszczególnych klas technicznych lub odrębnych podmiotów zarządzających.

§ 34
Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 5KDW

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 garaży, oznaczony symbolem 1KG

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 - 10% powierzchni 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: nakazuje 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.

§ 36
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.

§ 37
Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK - 4KK

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

§ 38
Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1ITW - 3ITW, 4ITG, 5ITG

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 – ujęcia i pompownie wody, ITG – stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II^{0};
2) zakazane - wprowadzanie funkcji i technologii zwiększających uciążliwości dla terenów sąsiadujących ponad obecnie występujące.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) 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;
   2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 15%;
   4) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne - dwie kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi;
   5) 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

§ 39

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) Uchwała Nr XLVI/796/1998 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 30 maja 1998 r.;
2) symbol C11 - Uchwała Nr XXV/599/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000 r.;
3) symbol C12 - Uchwała Nr XXV/600/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000 r.;
4) symbol P27 - Uchwała Nr XXXVII/976/2001 Rady Miasta Jastrzębia Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.;
5) symbol P33 - Uchwała Nr IX/166/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 maja 2003 r.;
6) symbol C60 - Uchwała Nr XII/247/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.



PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI POCHWACIE O SYMBOLU ROBOCZYM P74 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 / 121 / 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

0 100 200 400 600m

/ podziałka skalowa dla pomniejszenia /

MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

GMINA MSZANA

ul. POŁOMSKA

ul. PSZCZYŃSKA

ul. PSZCZYŃSKA

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

MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	106,60
MNR	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	36,34
MNU	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	102,65
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,67
U	usługi	1,08
UP	usługi o charakterze publicznym	1,31
US	usługi sportu i rekreacji	3,39
PU	tereny i zabudowa produkcyjno - usługowa	15,62
PUG	zakłady górnicze węgla kamiennego i zakłady z nim związane	3,24
PUS	gospodarka piaskami i żwirami	66,26
ZP	zieleń urządzona	4,14
ZO	ogrody	0,07
ZD	ogrody działkowe	37,63
R	tereny rolnicze	46,73
ZL	tereny leśne	8,69
ZR	zieleń nieurządzona tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym	110,66
KD..	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa	12,19
KDX	publiczne ciągi pieszo-jezdne o odmiennych parametrach technicznych	0,64
KP	komunikacja piesza	0,06
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	0,56
KG	obsługa komunikacji - wydzielone zespoły: KS - boksy garażowe	4,16
KK	tereny kolejowe	8,33
IT..	tereny infrastruktury technicznej G - gazownictwo, W - wodociągi	0,36

USTALENIA REGULACYJNE

- obiekty o wyjątkowych walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu (podlegające ochronie Gminy Ewidencja Zabytków)
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- zieleńce
- obszary objęte rentą planistyczną w wysokości 30%
- obszary objęte rentą planistyczną w wysokości 30% wynikające z poprzednio obowiązujących planów miejscowych
- obszar realizacji scaleń i podziałów nieruchomości
- obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE

- granice administracyjne miasta Jastrzębie Zdrój
- obszary wyłączone z planu miejscowego

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- granice terenów górniczych
- granice obszarów górniczych
- granice udokumentowanych złóż kopalin pospolitych
- granice obszaru objętego ilarem ochronnym, ustalonym prawem na podstawie Dz.U. nr 7/poz.46 z 1973 r.

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

- obszary zagrożone wystąpieniem prognozowanych: - deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- obszary z przepisami sanitarnymi
- strefy ochrony sanitarnej cmentarzy

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- pomniki przyrody istniejące
- granice ochrony głównych zbiorników wód podziemnych
- zbiorniki wody wraz z granicami stref ochronnych

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- krzyże i kapliczki przydrożne i miejsca Pamięci Narodowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w300 - wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm istniejące
- wp300 - wodociągi wody przemysłowej o średnicach powyżej 200 mm istniejące
- ks600 - kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm istniejące
- - przepompownie ścieków projektowane
- kd600 - kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm istniejąca
- wk300 - turbogaz wodo-olejowych zasobnych istniejące
- ga300 G - gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe
- c300 - ciepłociągi powyżej 100 mm istniejące
- - główne źródła ciepła
- 110kV - linie elektroenergetyczne 110 kV istniejące
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV napowietrzne istniejące
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV kablowe istniejące
- - stacje transformatorowe
- strefy technicznej eksploatacji infrastruktury technicznej

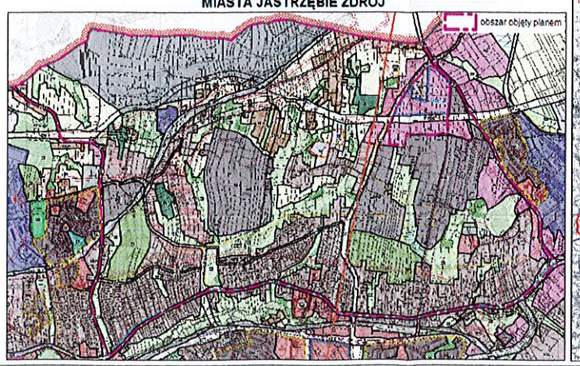
ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

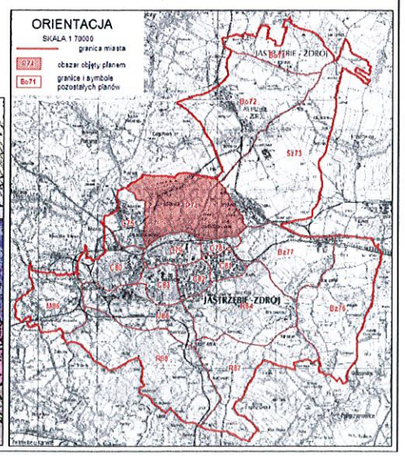
- granice działek ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- wody powierzchniowe
- ścieżki rowerowe
- budynki
- zadrzewienia istniejące

WYKONAWCA: BIURO ROZWOJU REGIONU, KATOWICE

Mapinfo Professional w. 7.8

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ





Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XII/121/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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

§ 1

W zakresie uwag uwzględnionych w całości w projekcie planu, przyjąć sposób ich rozpatrzenia zgodny z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 maja 2007 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Pochwacie o symbolu roboczym P74.

§ 2

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

1. **Uwaga nr 4** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 2851/296 i 2847/296, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 27MNU, 7KDZ, 57KDD, 58KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 27MNU, 45MNU, 7KDZ, 60KDD, 61KDD, 63KDD);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg drogi 7KDZ.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie działek pod pas (o szerokości około 40 - 45 m) drogi klasy zbiorczej jest zgodne z ustaleniami Studium; planowana droga zbiorcza stanowi istotny element perspektywicznego układu drogowego miasta.

2. **Uwaga nr 7** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 849/309 i 1371/308, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 45MNU, 46MNU i 123KDX (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 46MNU, 47MNU i 127KDX);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg drogi 7KDZ.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: trasa drogi klasy zbiorczej, określona w projekcie planu, jest zgodna z ustaleniami Studium; droga zbiorcza stanowi istotny element perspektywicznego układu drogowego miasta; odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej będzie wynosić około 25 m.

3. **Uwaga nr 9** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 3569/202, ark. 2, obręb Jastrzębie Dolne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 22MN, 5R, 13KDL i 22KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 23MN, 13KDL i 6R);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg dróg 13KDL i 23KDD.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w projekcie planu w zakresie drogi 23KDD, nie uwzględnił uwagi w zakresie drogi 13KDL, zmniejszono jednak szerokość pasa drogi z 20 m do 15 m.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przebieg planowanej drogi 13KDL, łączącej ul. Połomską i Szybową z ul. Pszczyńską, jest zgodny z ustaleniami Studium; droga 13KDL stanowi ważny element układu drogowego miasta w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

4. **Uwaga nr 12** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1229/115, ark. 2, obręb Jastrzębie Dolne, położonej w projekcie planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 4MN;

w uwadze nie wyraża zgody na planowany przebieg drogi 18KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 17KDD).

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi, zmniejszono jednak szerokość pasa drogi z 15 m do 10 m.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: pas drogi 18KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 17KDD) jest położony w projekcie planu poza granicami działki 1229/115.

5. **Uwaga nr 13** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1815/306, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 7KDZ i 45MNU (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 7KDZ i 46MNU);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg drogi 7KDZ.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie działki pod pas (o szerokości około 40 - 45 m) drogi klasy zbiorczej jest zgodne z ustaleniami Studium; planowana droga zbiorcza stanowi istotny element perspektywicznego układu drogowego miasta.

6. **Uwaga nr 14** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 2629/306, 2473/306 i 2330/306, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 79MN i 61KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 82MN, 87MN, 64KDD, 66KDD i 68KDD);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg dróg 64KDD, 66KDD i 68KDD.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w zakresie dróg 66KDD i 68KDD, nie uwzględnił uwagi w zakresie drogi 64KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczona symbolem 61KDD), zmniejszono jednak miejscami szerokość pasa drogi do 8 m.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: likwidacja drogi 64KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 61KDD) jest niemożliwa ze względów funkcjonalno – przestrzennych (ważne znaczenie drogi dla obsługi komunikacyjnej terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej); droga faktycznie istnieje, plan zakłada jej modernizację i uzyskanie statusu drogi miejskiej.

7. **Uwaga nr 21** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 1859/301 i 1860/301, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 41MNU, 7KDZ i 44KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 41MNU, 7KDZ i 47KDD);
   w uwadze uzależnia się zgodę na przeznaczenie części działek pod pasy drogowe dróg 7KDZ i 47KDD pod warunkiem zamiany na grunt o tej samej powierzchni przylegający do ww. działek.

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uwaga nie może być uwzględniona, gdyż zasady i tryb wnoszenia roszczeń związanych z ustaleniami planu wykracza poza ustawowo określony zakres projektu planu; kwestie te reguluje art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

8. **Uwaga nr 22** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 2884/221 i 3392/221, ark. 2, obręb Jastrzębie Dolne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 13MNU, 21MN, 13KDL i 5R (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 13MNU, 22MNU, 13KDL i 6R);
   w uwadze nie wyraża się zgody na planowany przebieg drogi 13KDL..

   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi, zmniejszono jednak szerokość pasa drogi 13KDL z 20 m do 15 m w obrębie działki 3392/221.

   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przebieg planowanej drogi 13KDL, łączącej ul. Połomską i Szybową z ul. Pszczyńską, jest zgodny z ustaleniami Studium; droga 13KDL stanowi ważny element układu drogowego miasta w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

9. **Uwaga nr 23** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 2701/90, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 57MN, 29KDD, 33KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 59MN, 32KDD i 36KDD);
   w uwadze nie wyraża się zgody wobec planowanego poszerzenia pasa drogowego drogi 32KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 29KDD).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę częściowo zmniejszając szerokość pasa drogi z 12 m do 10 m.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: poszerzenie pasa drogi 32KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 29KDD) do wymaganej przepisami minimalnej szerokości 10 m dla dróg dojazdowych, jest niezbędne z uwagi na istotne znaczenie ulicy w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej.

10. **Uwaga nr 24** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 2683/90, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 49MN, 50MN, 3ZP, 29KDD, 37KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 51MN, 52MN, 3ZP, 32KDD, 36KDD, 40KDD);
   w uwadze nie wyraża się zgody wobec planowanego poszerzenia pasa drogowego drogi 32KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 29KDD).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę częściowo zmniejszając szerokość pasa drogi z 12 m do 10 m.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: poszerzenie pasa drogi 32KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 29KDD) do wymaganej przepisami minimalnej szerokości 10 m dla dróg dojazdowych, jest niezbędne z uwagi na istotne znaczenie ulicy w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej.

11. **Uwaga nr 25 pkt 1** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1295/301, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 20MNR, 12R, 23ZR i 44KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 3PU, 41MNU, 14R, 23ZR, 46KDD i 47KDD);
   w uwadze wnosi się o poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (MN) oraz nie wyraża się zgody na przeznaczenie pozostałej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i produkcyjno – usługową oraz pas drogi 46KDD, a także brak zgody na planowane poszerzenie pasa drogi 47KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 44KDD).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w zakresie poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (MN), przeznaczenia pozostałej części działki pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną i produkcyjno – usługową oraz drogę 46KDD, nie uwzględnił uwagi w zakresie dotyczącym poszerzenia drogi 47KDD (w projekcie planu oznaczonej symbolem 44KDD).
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: poszerzenie pasa drogi 47KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 44KDD) do wymaganej przepisami minimalnej szerokości 10 m dla dróg dojazdowych, jest niezbędne z uwagi na istotne znaczenie ulicy w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej; planowane poszerzenie pasa drogi będzie wymagać przeznaczenia pod drogę około 93 m^2 powierzchni działki 1295/301, co stanowi niespełna 1% jej powierzchni.

12. **Uwaga nr 25 pkt 2** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 554/113, ark. 1, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2KDG, 12R i 23ZR (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 2KDG, 14R i 23ZR);
   w uwadze nie wyraża się zgody na przeznaczenia części działki pod pas drogowy drogi 2KDG (droga „główna południowa").
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: trasa drogi 2KDG (droga „główna południowa"), określona w projekcie planu, jest zgodna z ustaleniami Studium i projektem technicznym drogi.

13. **Uwaga nr 27** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działek nr 2656/95 i 2672/92, ark. 2, obręb Jastrzębie Górne, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 19MNU, 8ZR, 3ZL, 29KDD i 40KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 19MNU, 16ZR, 4ZL, 32KDD i 43KDD);
    w uwadze nie wyraża się zgody na planowane poszerzenie drogi 32KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 29KDD) oraz na przebieg drogi 43KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu; w projekcie planu oznaczonej symbolem 40KDD).
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: poszerzenie pasa drogi 32KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 29KDD) do wymaganej przepisami minimalnej szerokości 10 m dla dróg dojazdowych, jest niezbędne z uwagi na istotne znaczenie ulicy w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej; planowane poszerzenie pasa drogi będzie wymagać przeznaczenia pod drogę około 96 m^2 powierzchni działki 2672/92 i 32 m^2 powierzchni działki 2656/95; przeznaczenie części działki 2672/92 pod pas drogi 43KDD (oznaczonej w projekcie planu symbolem 40KDD) wynika z konieczności rozbudowy układu drogowego w rejonie planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej (pozostała część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową w obszarze nakazanych scaleń i podziałów nieruchomości oraz zieleń o znaczeniu bioklimatycznym).

14. **Uwaga nr 28** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy planowanego przebiegu drogi 7KDZ na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem drogi z ul. Polną a ul. Pszczyńską;
    w uwadze wnosi się o zmianę przebiegu drogi poprzez przesunięcie pasa drogi w kierunku wschodnim od skrzyżowania ul. Pochwacie i Polnej w linii prostej na południe.
    Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przebieg planowanej drogi 7KDZ (pas terenu o szerokości około 40 – 45 m) jest zgodny z ustaleniami Studium (droga zbiorcza została zlokalizowana z wykorzystaniem istniejącego śladu ul. Pochwacie); minimalna odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Gałczyńskiego i Strażackiej od krawędzi jezdni będzie wynosić około 25 – 30 m; przesunięcie osi drogi w kierunku wschodnim spowodowałoby kolizję drogi z zabudowaną działką nr 2869/296 ark. 2, obręb Jastrzębie Górne oraz istotną ingerencję w teren ogrodów działkowych.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDROJU

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XII/121/2007
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 Pochwacie o symbolu roboczym P74 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 ZDROJU

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik