**UCHWAŁA Nr XII/123/2007**
**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M86 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 Moszczenica o symbolu roboczym M86 w mieście Jastrzębie Zdrój zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Nr XXXII/701/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, to jest: biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Ranoszka i granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Ranoszka do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Ranoszka i granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój, a następnie kierujących się w kierunku zachodnim, północnym i wschodnim wzdłuż granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój do punktu wyjściowego.

### § 2

Załącznikami do uchwały są:
1) załącznik nr 1 - Rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1000, wydrukowany w skali 1:4000, wraz z orientacją oraz wyrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie 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. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych, takich jak szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna:
   1) zakres przekształceń powinien obejmować wszystkie budynki składające się na obiekt, jeśli obejmują one tylko ich część - wówczas wprowadzane zmiany muszą gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójna formę tak powstałej całości;
   2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu.
7. 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.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie; w szczególności przy użyciu najlepszej dostępnej techniki należy ograniczać emisję zanieczyszczeń.
3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów i obiektów dystrybucji paliw. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.
5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:
   1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;
   2) przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew, jeśli ich lokalizacja nie koliduje z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów, takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
7. Wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od granicy lasu wymaga uzgodnienia z odpowiednimi służbami leśnymi.
8. Nakazuje się sukcesywne wprowadzanie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej chroniących tereny mieszkaniowe oraz inne tego wymagające przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy wszędzie tam, gdzie jest to technicznie wykonalne i potwierdzą to stosowne badania.
9. Ochrona wód powierzchniowych:
   1) zakazuje się zabudowy i grodzenia terenów w pasie o szerokości około 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej zbiorniki wodne i cieki, tak by możliwe było wykonywanie niezbędnych prac hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem, ewentualne korekty linii brzegowej powinny być realizowane przy pomocy materiałów naturalnych;
   2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, pod i nad ciekami wymaga uzgodnienia z zarządzającym ciekiem.
10. Tereny pod mostami należy urządzić w sposób umożliwiający migrację płazów, gadów i drobnych ssaków.
11. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż wraz z ich przerabianiem do niżej wymienionych celów, z zastrzeżeniem ust. 12, o ile dalsze przepisy planu tego nie zakazują:
    1) nadbudowa, niwelacja i rekultywacja terenów;
    2) realizacja budowli inżynierskich i krajobrazowych, takich jak nasypy, wały, podbudowy drogowe, regulacja cieków wodnych i innych o zbliżonym charakterze;
    3) wypełnianie i doszczelnianie wyrobisk dołowych kopalń.
12. Warunki zagospodarowania i skład chemiczny mas ziemnych i skalnych nie mogą powodować zagrożenia dla środowiska, w szczególności prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz muszą zapewniać uzyskanie nośności i zagęszczenia podłoża wymaganego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

## § 9
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych, takich jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
3) lokalizacja i forma obiektów usługowych winna uwzględniać:
   a) zachowanie bezpieczeństwa i wygody ruchu pieszego,
   b) relacje widokowe, skalę i prestiżowy charakter przestrzeni miejskiej,
   c) trwałość i estetykę stosowanych rozwiązań materiałowych;
4) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
5) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
   a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
   b) ujednolicenie wielkości nośników: billboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3 m, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,
   c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych, takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.

2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi oraz różnorodność gatunkową stosowanych roślin, w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1. Obsługa komunikacyjna:
   1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności: ul. Ranoszka i Szotkowickiej;
   2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
   3) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
   4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego;
   5) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m, o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, w przypadku przeciwnym zakazuje się zabudowy działki;
   6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem zatrudnionych należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,
      b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
      c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
      d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 $m^2$ - 1 miejsce postojowe na 35 $m^2$ powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynności ruchu na ulicach przylegających,
      e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,

f) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,

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

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

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

2. Infrastruktura techniczna:

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

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

3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w określonych przepisami odrębnymi granicach stref technicznych lub kontrolowanych sieci istniejących i planowanych wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią; na rysunku planu oznaczono orientacyjny zasięg tych stref;

4) właściciele i zarządzający terenami są zobowiązani do umożliwienia zarządzającemu daną siecią dostępu do niej i urządzeń z nią związanych, położonych w granicach ich nieruchomości, w celu kontroli działania sieci i urządzeń, usunięcia awarii lub przeprowadzenia modernizacji - na obustronnie uzgodnionych warunkach, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) w przypadku prowadzenia wyżej opisanych robót, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;

6) warunki obsługi:

a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych, bez ograniczeń dopuszczalny pobór wód z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach – na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,

b) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących kolektorów sanitarnych, dla zabudowy jednorodzinnej - wyłącznie do czasu realizacji stosownych odcinków sieci - dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich odprowadzanie do oczyszczalni przydomowych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, dla ścieków o innym składzie niż bytowe obowiązuje ich lokalne podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią,

c) istniejące oczyszczalnie przydomowe mogą być eksploatowane bezterminowo, dla planowanych wymaga się łącznego spełnienia poniższych warunków:
- lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,
- wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikającej z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach działki lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych, pochodzących z niezanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne są rowy odwadniające,

e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,
f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się stosowanie urządzeń w postaci:
   - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
   - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
   - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
   - systemu sieci ciepłowniczych,
   - elektrycznych urządzeń grzewczych,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,
h) obsługa telekomunikacyjna - z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych podłączeń w formie kablowej oraz stopniową likwidację istniejących podłączeń napowietrznych.

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

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.
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.

**§ 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 14MNU i 19MNU podtrzymuje się stawkę procentową w wysokości 30%, obowiązującą do 3 grudnia 2008 r., wynikającą z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących do momentu wejścia w życie niniejszego planu.

## ROZDZIAŁ 3
## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

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

1. 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, postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   1) B49 – budynek dworcowy (stacja kolejowa Moszczenica, nieczynna, obecnie usługi handlu), Moszczenica, ul. Ranoszka, dz. 2696/27, k.m. 2, obręb Moszczenica;
   2) B50 – toalety dworcowe i budynki gospodarcze (stacja kolejowa Moszczenica, obecnie usługi gastronomii), Moszczenica, ul. Ranoszka, dz. 2696/27, k.m. 2, obręb Moszczenica;
   3) B87 - dom mieszkalny, Moszczenica, ul. Ranoszka 38.
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) K24 – kapliczka murowana w formie kościółka z wieżą, Moszczenica, ul. Komuny Paryskiej, róg Dąbrowskiego;
2) K25 – krzyż kamienny z 1904 r., Moszczenica, ul. Ranoszka 27, naprzeciw nr 43.
5. Ochrona wyżej wymienionych obiektów 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.
6. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. 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) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Dolina Szotkówki, do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:
a) zakaz przekształceń obszaru zaburzających jego naturalne uformowanie, dotyczy to w szczególności prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i zmian stosunków wodnych,
b) zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych w sposób kolidujący z naturalnymi cechami krajobrazu, dnach dolin oraz w sposób przesłaniający wskazane punkty i otwarcia widokowe, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
c) zakaz kompleksowego zalesiania terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej,
d) zalecenie stosowania tradycyjnych form zabudowy wykonywanych z materiałów naturalnych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe oraz kolorystyki opartej o stonowaną gamę kolorów ziemi,
e) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakaz używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej;
2) złoże kopalin pospolitych „Szotkowice" (kruszywo naturalne):
a) warunki eksploatacji złoża i docelowy sposób rekultywacji terenu określała koncesja wygasła w 1998 r., obecnie złoże rezerwowe,
b) zakazuje się wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych w sposób uniemożliwiający pozyskiwanie kopaliny ze złoża.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:
1) obszar objęty planem jest położony granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenu górniczego JSW S.A. KWK "JAS-MOS" – Jastrzębie I; zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
2) 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 3;
3) 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;

4) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach, o których mowa w pkt 3 lit. a, b, c, nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;

5) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:
   a) zmiany niwelety dróg 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;

6) koszty kierowanych do Gminy roszczeń finansowych związanych z obniżeniem wartości terenów, wynikającym z bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej ponosi w całości przedsiębiorca górniczy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i umowie cywilno - prawnej zawartej pomiędzy Miastem Jastrzębie Zdrój a Jastrzębską Spółką Węglową S.A.; zasadność i wysokość takich roszczeń będzie każdorazowo ustalana w oparciu o prognozowane skutki eksploatacji górniczej na dzień ich zgłoszenia.

3. Bezpieczeństwo publiczne: w granicach planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku planu; w granicach strefy zagrożenia powodziowego:
   1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, natomiast dopuszcza się utrzymanie istniejących jedynie w przypadku wykonania stosownych zabezpieczeń wykluczających możliwość ich zalewania;

2) realizacje obiektów inżynierskich, dróg i sieci infrastruktury technicznej muszą uwzględniać możliwość ich okresowego zalewania, kolektory ściekowe winny być wyposażone w zasuwy umożliwiające ich czasowe odcinanie;
3) zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie lokalne muszą być konstruowane w sposób uniemożliwiający mieszanie się gromadzonych nieczystości z zalewającą wodą powodziową.

**§ 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.
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. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Osiedle Złote Łany), której celem jest:
   1) podniesienie standardów mieszkaniowych, w tym rozgęszczenie zasiedlenia do poziomu 1 rodzina na 1 mieszkanie;
   2) zapewnienie dostępności komunikacyjnej, w tym ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
   3) zapewnienie dostępności do usług podstawowych związanych z handlem, oświatą i służbą zdrowia w izochronie 10 minut.
2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

**ROZDZIAŁ 4**
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH**

**§ 17**
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 38MN**

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, 3MN - 19MN, 21MN - 34MN, 38MN:
      - 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: 2MN, 20MN, 35MN:
      - 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: 36MN, 37MN:
      - 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,
   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 - 31MNR

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) nieuciążliwe usługi występujące w granicach działki łącznie z funkcją mieszkaniową,
      b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MNR - 16MNR, 18MNR, 19MNR, 21MNR, 22MNR, 24MNR - 27MNR, 29MNR - 31MNR:
         - dla zabudowy zagrodowej: 1000 $m^2$, szerokość frontu - co najmniej 20 m,
         - dla zabudowy jednorodzinnej: 800 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 18 m,

b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 17MNR, 20MNR, 23MNR, 28MNR:
- dla zabudowy zagrodowej: 1200 $m^2$, szerokość frontu - co najmniej 22 m,
- dla zabudowy jednorodzinnej: 1000 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 20 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 - 21MNU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów nie związanych z funkcją usługową, w obrębie poszczególnych działek 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: 1MNU - 12MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 500 $m^2$, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 350 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 14 m,
         - dla usług występujących samodzielnie: 1000 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 22 m,
      b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 13MNU - 21MNU:
         - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 700 $m^2$, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej: 500 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 14 m,
         - dla usług występujących samodzielnie: 1500 $m^2$, szerokość frontu – co najmniej 25 m;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
   a) budynki mieszkalne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,
   b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
   c) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,

   każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca i mieszkaniowa bliźniacza,
   b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

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

**§ 20**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW - 4MW**

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, w obrębie terenu 4MW – zabudowa służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (lokale socjalne, noclegownia, itp.);
2) dopuszczalne:
   a) budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak hotel, schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów i dom dziecka,
   b) funkcje usługowe lokalizowane w obiektach wolnostojących lub w parterach budynków mieszkalnych z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, stacji paliw oraz obiektów typu „blaszak",
   c) nieuciążliwe dla mieszkańców usługi istniejące, niezależnie od ich gabarytów i statusu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6, z wyjątkiem terenu 4MW,
   d) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe, z wyjątkiem terenu 4MW.

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 - 5 kondygnacji, w obrębie terenu 4MW – 3 kondygnacje,

b) usługi - do czterech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, możliwość nadbudowy istniejących obiektów usługowych musi być dowiedziona w ekspertyzie konstrukcyjnej,
c) garaże wielopoziomowe – do trzech kondygnacji nadziemnych,

każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

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

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;
   3) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z usługami i prowadzeniem działalności gospodarczej.

## § 21
## Teren usług, oznaczony symbolem 1U

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) funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
      b) garaże, 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 działki;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe - trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,
   b) 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) dla obiektów usługowych dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od $20^{o}$ do $45^{o}$, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych, takich jak lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.

**§ 22**

**Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 3UP**

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:
      a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu,
      c) budynków gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
      d) dla funkcji unikalnych związanych z kulturą lub sportem wysokości nie określa się;

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

b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
c) dla usług związanych z kulturą, kultem religijnym, sportem i podobnych - zasad nie określa się

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem.

## § 23
## Teren usług zdrowia, oznaczony symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa usług ochrony zdrowia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;
   2) dopuszczalne: obiekty uzupełniające, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
   3) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektów wykorzystywanych na cele związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku podziału lub poszerzenia wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - obiekty nowe i towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla nowych realizacji - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków – nie określa się;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla nowych realizacji - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków – nie określa się;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

      każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące: dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym - zmiana formy dachów i rozbudowa partii wejściowych,
      b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach.

## § 24
## Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 4PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) w obrębie terenu 4PU - funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
      b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$,
      c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki w przypadku nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż $60^o$, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego

musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 $m^2$, szerokość frontu co najmniej 25 m; wymagany dostęp do drogi publicznej;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
   b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu,
   c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,

   każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   a) nowe budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
   b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
   c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

## § 25
## Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R - 17R

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,
      e) w obrębie terenów 14R, 15R, 16R, 17R - uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, wraz z altanami ogrodowymi i wiatami;
   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 $20^{o}$ do $45^{o}$;

6) w obrębie terenów 15R, 16R, 17R zakazuje się wprowadzania nowych obiektów budowlanych.

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

## § 26
## Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 23ZL

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: las;
   2) dopuszczalne: realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

## § 27
## Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 26ZR

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

## § 28
## Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDZ, 3KDL - 5KDL, 6KDD - 42KDD, 43KDX - 64KDX

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 (fragment pasa drogowego ul. Ranoszka na północ od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 35 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 – zbiorcza (fragment pasa drogowego ul. Ranoszka na południe od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej):
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 30 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,
d) planowana pętla autobusowa w rejonie terenów 30MNR i 31MNR;

3) KDL – lokalne:
a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;

4) KDD – dojazdowe:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, 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.

## § 29
## Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 4KDW

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:
1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m;
2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m;
3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.

## § 30
## Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 2KG

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, jednak nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
b) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową, której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu, z wyjątkiem terenu 2KG, w którym obowiązuje zachowanie co najmniej 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   a) dla zespołów indywidualnych boksów garażowych - 1 kondygnacja na terenie płaskim, tam, gdzie ukształtowanie terenu na to pozwala – 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,
   b) dla garaży wielopoziomowych – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
6) zasady formowania budynków: zaleca się realizację lub modernizację poszczególnych boksów i ich zespołów w oparciu o całościowy projekt architektoniczny, w szczególności oznacza to obowiązek ujednolicenia detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki.

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

**§ 31**
**Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK - 9KK**

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

## ROZDZIAŁ 5
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 32**

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) symbol M9 - Uchwała Nr XXII/447/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
2) symbol M54 - Uchwała Nr XII/241/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.;
3) symbol M56 - Uchwała Nr XII/243/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.

**§ 33**

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

**§ 34**

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

**§ 35**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI MOSZCZENICA O SYMBOLU ROBOCZYM M86 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 / 123 / 2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007r.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

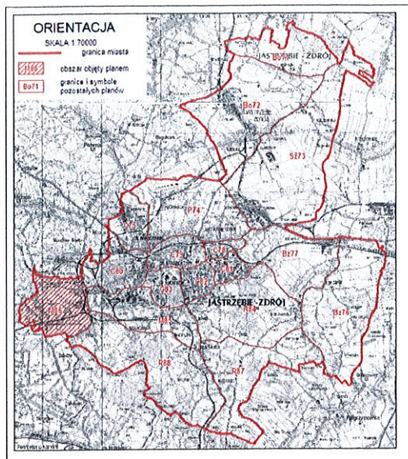
**POMNIEJSZENIE RYSUNKU PLANU**

0 100 200 400m

/ podziałka skalowa dla pomniejszenia /

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ**







## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

GRANICE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

| | | powierzchnia (ha) |
|---|---|---|
| MN | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 60,70 |
| MNR | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa | 53,56 |
| MNU | zabudowa mieszkaniowo - usługowa | 18,62 |
| MW | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 3,09 |
| U | usługi | 0,65 |
| UO | usługi o charakterze publicznym | 1,95 |
| UZ | usługi zdrowia | 0,06 |
| PU | tereny zabudowy przemysłowo - usługowej | 3,67 |
| R | tereny rolnicze | 80,86 |
| ZL | tereny leśne | 34,70 |
| ZR | zieleń nieurządzona, tereny rolnicze z przeważną backwenizacyjną | 85,04 |
| KD- | ulice i drogi publiczne w klasach technicznych G - główne Z - zbiorcze L - lokalne D - dojazdowe | 23,21 |
| KDX | publiczne ciągi pieszo-jezdne o ograniczonych parametrach technicznych | 2,15 |
| KDW | niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne | 0,55 |
| KG | obsługa komunikacji: KG - kolejki gazowe | 0,53 |
| KK | tereny kolejowe | 12,53 |

USTALENIA REGULACYJNE

- obiekty o wyjątkowych walorach kulturowych, chronione ustaleniami planu i podlegające ochronie Gminnej Ewidencji Zabytków
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- obszary objęte rentą planistyczną, w wysokości 30%
- obszary objęte rentą planistyczną, w wysokości 30% wyłączającą z podziałem, objęty planem miejscowym
- obszar nieużytków, zieleń, pozostałości nieużytków
- obszary rekultywacji, emisyjne zabudowy i infrastruktury technicznej
- zalesienia

### USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE

- granice administracyjne miasta Jastrzębie Zdrój
- tereny zamknięte

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- obszar górniczy podziemny
- granice udziału mieszkańców
- granice udziału mieszkańców

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

- strefy zagrożenia powodzią wg Q1% tereny narażone na zagrożenie powodziowe
- strefy zagrożenia powodzią wg Q10%

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- strefa ochrony konserwatorskiej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm
- przepompownie ścieków projektowane
- kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- gazociągi średnicy powyżej 300 mm
- ciepłociągi powyżej 100 mm
- projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV
- linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV napowietrzne
- linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV kablowe
- stacje transformatorowe
- strefy techniczne od linii

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych
- budynki
- budynki
- podziemne ciągi

AUTORZY:
BIURO ROZWOJU REGIONU KATOWICE
Mapinfo Professional

**Załącznik nr 2**
**do Uchwały Nr XII/123/2007**
**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 Moszczenica o symbolu roboczym M86.

## § 2

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

1. **Uwaga nr 1** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 1811/265 i 1866/266, ark. 6, obręb Moszczenica, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolem 14MNU i 13R (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenu 14MNU);
   w uwadze wnosi się o zmianę przeznaczenia działek z zabudowy mieszkaniowo – usługowej na tereny rolne.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę częściowo dla fragmentu terenu MNU stanowiącego około 44% łącznej powierzchni działek, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działek.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: włączenie nieuwzględnionych części działek w obręb terenów rolnych jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium oraz ze stanem faktycznym (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), a także ze względów funkcjonalno – przestrzennych (położenie działek w ciągu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Dąbrowskiego).

2. **Uwaga nr 7** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1085/19, ark. 1, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 7MNR i 10ZL (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 13ZR i 10ZL);
   w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki na cele budowlane.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki 1085/19 o powierzchni około 2848 $m^2$, co stanowi około 65% jej powierzchni, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie nieuwzględnionej części działki 1085/19 pod zabudowę jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa ZL – lasy i zadrzewienia) oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (nieuwzględniona część działki jest położona w obrębie użytku Ls).

3. **Uwaga nr 22** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 1863/269 i 1857/262, ark. 6, obręb Moszczenica, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 16MN, 54KDX i 13R (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenu 13R);
   w uwadze wnosi się o uznanie działek za teren budowlany.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla działki 1863/269 (pow. 2335 $m^2$), nie uwzględnił uwagi dla działki 1857/262 (pow. 2598 $m^2$).
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: uznanie nieuwzględnionej działki za teren budowlany jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R – grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska).

4. **Uwaga nr 25** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działek nr 1232/269, 1233/270, 1254/323, 1258/235 i 1856/249, ark. 6, obręb Moszczenica, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 15MN, 26MNR, 21ZR i 8ZL (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 25MNR, 13R, 20ZR i 8ZL);
   w uwadze wnosi się o przeznaczenie części lub całości działek na cele budowlane.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla działek 1232/269 i 1233/270 (pow. około 3500 $m^2$) oraz dla działki 1254/323 (pow. 1600 $m^2$), nie uwzględnił uwagi dla działek 1856/249 i 1258/235 (o łącznej pow. 2580 $m^2$).
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie nieuwzględnionych działek pod zabudowę jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska, ZE – łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki), ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ze względu na wymogi kształtowania ładu przestrzennego (unikanie nadmiernego rozszerzania i rozpraszania terenów zabudowy mieszkaniowej).

5. **Uwaga nr 28** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1529/306, ark. 1, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 5R, 1ZL i 2ZL (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 5R, 1ZL i 2ZL);
   w uwadze wnosi się o przeznaczenie części rolnej działki na cele budowlane (pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę dla części działki 1529/306 o pow. około 1515 $m^2$, co stanowi około 20% powierzchni działki, nie uwzględnił uwagi dla pozostałej części działki.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

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

6. **Uwaga nr 29** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1526/302, ark. 1, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 5R, 2ZL i 10KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 5R, 2ZL i 11KDD);
   w uwadze wnosi się o przeznaczenie części rolnej działki na cele budowlane (pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie działki na cele budowlane jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska, ZL – lasy i zadrzewienia) oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

7. **Uwaga nr 30** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 1527/303, ark. 1, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 4R, 1ZL i 10KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 5R, 2ZL i 11KDD);
   w uwadze wnosi się o przeznaczenie części rolnej działki na cele budowlane (pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną).
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.
   2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie działki na cele budowlane jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska, ZE – łąki i pastwiska w dolinach cieków, jary, naturalne nieużytki) oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

8. **Uwaga nr 31** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 698/305, ark. 1, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 3R, 10KDD i 28KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 3R, 11KDD i 31KDD);

w uwadze wnosi się o przeznaczenie części rolnej działki na cele budowlane (pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną).

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie działki na cele budowlane jest niemożliwe z uwagi na niezgodność wnioskowanej funkcji terenu z ustaleniami Studium (strefa R - grunty orne, pozostałe łąki i pastwiska).

9. **Uwaga nr 34** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 2095/42, ark. 2, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5MNU (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenu 6MNU) i jej sąsiedztwa z terenem oznaczonym symbolem 2PU;
w uwadze wyraża się sprzeciw wobec przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie terenu 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową jest zgodne z ustaleniami Studium (strefa PU – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej); w planie zawarto przepisy regulujące zasady ochrony środowiska, w tym związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usługowej.

10. **Uwaga nr 35 pkt 2** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 1123/18, ark. 2, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MNR, 3MN, 6R, 6KDD i 7KDD, (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 3MNU, 2MNR, 2MN, 6R, 6KDD, 7KDD i 46KDX) i jej sąsiedztwa z terenem oznaczonym symbolem 2PU;
w uwadze wyraża się sprzeciw wobec przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie terenu 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową jest zgodne z ustaleniami Studium (strefa PU – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej); w planie zawarto przepisy regulujące zasady ochrony środowiska, w tym związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usługowej.

11. **Uwaga nr 36** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 2095/42, ark. 2, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5MNU (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenu 6MNU);
w uwadze wnosi się o zmianę przeznaczenia działki z zabudowy mieszkaniowo – usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowo – usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niewskazane ze względów funkcjonalno – przestrzennych (dogodne położenie terenu pod względem komunikacyjnym) oraz z uwagi na zasady kształtowania ładu przestrzennego. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z ustaleniami planu, istnieje możliwość funkcjonowania i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez konieczności wprowadzania funkcji i zabudowy usługowej.

12. **Uwaga nr 38** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działek nr 1600/18, 1603/18, 1609/18, ark. 2, obręb Moszczenica, położonych w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 3MN, 6R i 7KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 2MN, 3MN, 7KDD, 6R);
w uwadze wyraża się sprzeciw wobec przebiegu drogi 7KDD, dzielącej działki na dwa, rozdzielone drogą, fragmenty.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę częściowo, dokonując zmiany przebiegu drogi 7KDD w taki sposób, by pas drogi zajmował skrajnie wschodnie fragmenty działek 1600/18, 1603/18, 1609/18, ark. 2, obręb Moszczenica; nieuwzględniono jednak wniosku o całkowitą eliminację drogi z obszaru działek, o których mowa w uwadze.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: planowana droga 7KDD jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (wyznaczonych zgodnie z ustaleniami Studium oraz

z uwzględnieniem wniosków złożonych do planu, w dopuszczalnym zakresie określonym w Studium); przebieg drogi 7KDD minimalizuje ingerencję planowanego rozwoju układu komunikacyjnego w istniejący stan własności gruntów w obrębie działek, o których mowa w uwadze (pas drogi 7KDD zajmuje około 303 $m^2$ powierzchni we wschodnich fragmentach działek 1600/18, 1603/18 i 1609/18, co stanowi około 6,5% ich ogólnej powierzchni).

13. **Uwaga nr 39 pkt 2** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
    1) uwaga dotyczy działki nr 1982/18, ark. 2, obręb Moszczenica, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MNR, 3MN, 6R, 6KDD i 7KDD (w wersji projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w obrębie terenów 2MN, 3MN, 6R, 7KDD i 8KDD) i jej sąsiedztwa z terenem oznaczonym symbolem 2PU;

    w uwadze wyraża się sprzeciw wobec przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową.
    2) uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: przeznaczenie terenu 2PU pod zabudowę produkcyjno – usługową jest zgodne z ustaleniami Studium (strefa PU – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej); w planie zawarto przepisy regulujące zasady ochrony środowiska, w tym związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usługowej.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIA ŁUKOWO

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XII/123/2007
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 Moszczenica o symbolu roboczym M86 zostały zapisane następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i dotyczą budowy oraz modernizacji dróg w zakresie dróg publicznych.

## § 2

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

## § 3

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

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik