UCHWAŁA Nr XII/124/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C80 w Jastrzębiu Zdroju

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój", Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwala poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:
1. Przepisy ogólne.
2. Ustalenia obowiązujące w całym obszarze planu.
3. Ustalenia obowiązujące w strefach i obszarach funkcjonalno – przestrzennych.
4. Ustalenia obowiązujące w poszczególnych terenach.
5. Przepisy końcowe.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum w mieście Jastrzębie Zdrój o symbolu roboczym C80, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/695/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic Zdrojowej i Słonecznej w kierunku południowym wzdłuż osi ulic Słonecznej i Broniewskiego do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Broniewskiego i Armii Krajowej skąd biegną w kierunku zachodnim wzdłuż osi ulicy Armii Krajowej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Armii Krajowej i Ranoszka, a następnie w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Ranoszka do punktu leżącego na przecięciu się osi ulicy Ranoszka z granicą administracyjną Miasta Jastrzębie Zdrój i dalej w kierunku północnym wzdłuż granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój do punktu położonego na przecięciu się granicy administracyjnej Miasta Jastrzębie Zdrój z osią ulicy Wodzisławskiej, z którego biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Wodzisławskiej do punktu wyjściowego.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:
- 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";
- załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W obszarze objętym planem, z mocy niniejszej uchwały, obowiązują:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) oznaczenia przeznaczenia terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
   6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
8) granice stref ochrony konserwatorskiej;
9) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
10) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową.

2. W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych uwarunkowania takie jak:
1) granice administracyjne;
2) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
3) ochrona środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
4) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, obejmujące:
a) wodociągi o średnicach powyżej 200 mm,
b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm,
c) gazociągi niskiego i średniego ciśnienia powyżej 300 mm oraz wszystkie wysokiego ciśnienia,
d) ciepłociągi o średnicach powyżej 2 x 200 mm,
e) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV, dla sieci istniejących oraz powyżej 6 kV dla sieci planowanych.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

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

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

§ 5

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

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 6

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

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

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje stosowanie określonych w planie regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu przestrzennego, oznacza to:

1) zaleca się formowanie nowych budynków o gabarytach, charakterze i proporcjach podziałów elewacyjnych oraz kształtach dachów podobnych do występujących w obiektach sąsiadujących o uznanej wartości kulturowej;

2) dopuszcza się wprowadzanie budynków kontrastujących skalą, formą i detalem architektonicznym z obiektami sąsiadującymi, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach.

2. W całym obszarze planu, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4 dopuszcza się:

1) remonty, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;

2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, za zgodą stron, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich i nie ogranicza swobody zagospodarowania i użytkowania działki sąsiadującej;

3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz realizacje kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.

3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy nie związane z powiększaniem wysokości i powierzchni zabudowy, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.

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:

a) dla przekształceń obejmujących wszystkie budynki składające się na obiekt obowiązują jedynie parametry i zasady formowania właściwe dla danego przeznaczenia terenów opisane w rozdziale 4,

b) przekształcenia obejmujące część zespołu są dopuszczalne pod następującymi warunkami:

- wprowadzane zmiany nie mogą ograniczać właściwego użytkowania pozostałych części zespołu w zakresie ich obsługi komunikacyjnej, zacieniania, przesłaniania i bezpieczeństwa pożarowego,
- program użytkowy nie może wprowadzać uciążliwości dla obiektów sąsiadujących wynikających ze zwiększonego ruchu pieszego i samochodowego, hałasu, pylenia i rozprzestrzeniania się drażniących zapachów,
- 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),
- zaleca się utrzymanie jednolitej kolorystyki w ramach całego zespołu,
- wprowadzanie zmian naruszających wyżej opisane zasady jest możliwe pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach,

c) dla zespołów szeregowej zabudowy jednorodzinnej zakazuje się realizacji nowych budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu,

d) dla zespołów usługowych i usługowo - mieszkalnych wprowadzanie obiektów pomocniczych takich jak magazyny, wiaty, garaże nie może utrudniać funkcjonowania całego zespołu oraz musi być dopasowane do form istniejących.

6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane z otoczeniem i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojść i dojazdów.

§ 8
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności przy użyciu najlepszej dostępnej techniki, należy ograniczać emisję zanieczyszczeń.
3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów i obiektów dystrybucji paliw. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.
5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:
   1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;
   2) przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew o ile co do zasady nie kolidują z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.
7. Wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od granicy lasów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi służbami leśnymi.
8. Nakazuje się sukcesywne wprowadzanie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej chroniących tereny mieszkaniowe oraz inne tego wymagające, przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy wszędzie tam, gdzie jest to technicznie wykonalne i gdzie potwierdzą to stosowne badania.
9. 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 lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż wraz z ich przerabianiem do niżej wymienionych celów, z zastrzeżeniem ust.12 o ile dalsze przepisy planu tego nie zakazują:
   1) nadbudowa, niwelacja i rekultywacja terenów;
   2) realizacja budowli inżynierskich i krajobrazowych takich jak: nasypy, wały, podbudowy drogowe, regulacja cieków wodnych i inne o zbliżonym charakterze;
   3) wypełnianie i doszczelnianie wyrobisk dołowych kopalń.
12. Warunki zagospodarowania i skład chemiczny mas ziemnych i skalnych nie mogą powodować zagrożenia dla środowiska, w szczególności prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz muszą zapewniać uzyskanie nośności i zagęszczenia podłoża wymaganego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 9
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla przestrzeni publicznych obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, 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 oraz 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: bilboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3 m, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,
c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.

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

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

1. Obsługa komunikacyjna:
1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności ciągów ulic Wodzisławskiej i Armii Krajowej;
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 miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, a zarządzający drogą wyraził zgodę na podłączenie - w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,
b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
c) zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m^2 - 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynność ruchu na ulicach przylegających,
e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,

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

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

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

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

2. Infrastruktura techniczna:

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

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

3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych 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 jej działania, 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 z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach - na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,

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

c) istniejące oczyszczalnie przydomowe mogą być eksploatowane bezterminowo, dla planowanych wymaga się łącznego spełnienia poniższych warunków:

- lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,
- wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikających z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,

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

e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,

f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
- kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
- niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
- systemu sieci ciepłowniczych,
- elektrycznych urządzeń grzewczych,

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

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

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wszystkie tereny, obiekty i urządzenia zlokalizowane w granicach planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, chyba że w zapisie dotyczącym danego terenu ustalono inaczej lub występują sprzeczności wynikające z przepisów odrębnych.
3. Dla obszarów przeznaczonych w planie do zabudowy a zagrożonych wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych, do czasu obniżenia (po przejściu eksploatacji górniczej) prognozowanych deformacji ciągłych do IV kategorii szkód górniczych, jako poziomu umożliwiającego realizację zabudowy, dopuszcza się ich tymczasowe użytkowanie na cele gospodarcze nie wymagające budowy obiektów kubaturowych, takie jak na przykład otwarte place składowe, autokomisy i podobne.

§ 12

Stawka procentowa

1. W granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, dla pozostałego obszaru objętego planem jej wysokość wynosi 0%, co oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2.
2. W granicach oznaczonych na rysunku planu podtrzymuje się stawkę procentową wynikającą z ustaleń planów obowiązujących do momentu wejścia w życie niniejszego planu, to jest odpowiednio:
   1) dla części terenu oznaczonego symbolem 6PU wysokość stawki wynosi 30% i obowiązuje ona do dnia 03.12.2008 r.;
   2) dla terenu oznaczonego symbolem 9MNU i części terenu oznaczonego symbolem 4MN wysokość stawki wynosi 30% i obowiązuje ona do dnia 03.12.2008 r.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 13

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obowiązuje ochrona prawna, wpisanych do rejestru zabytków, poniższych obiektów wraz z przypisanymi do nich działkami:
   1) obiekty zespołu uzdrowiskowego nr rejestru 1524/93 z 30.04.1993 r., w tym:
   - A5/1 - Park Zdrojowy, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja / Witczaka, działki 893/14, 678/74, 471/74, 878/19, 735/19, 734/19, 753/12, 586/19, 679/74, 76, 681/41, 680/41, 832/36, 829/16, 823/19, 690/19, 683/77, k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
   - A5/2 - Dom Zdrojowy, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 5, dz. 877/19 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,

- A5/3 - Łazienki II, obecnie nieużytkowany, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 3, dz. 831/36 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/4 - Łazienki I, obecnie Uniwersytet Śląski, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 4, dz. 793/36 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/5 - Masnówka, obecnie biblioteka, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 3A, dz. 830/16 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/6 - Klasztorek, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 34A, dz. 897/36 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/7 - Dom Uzdrowiskowy Marii, obecnie kościół i dom parafialny, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 36/38, dz. 605/37 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/8 - Dom Aniołów Stróżów, Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja34, dz. 603/37, 604/37 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój,
- A5/9 - Muszla koncertowa, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka (koło nr 5, na działce 893/14),
- A5/10 - Pijalnia wód, Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka, dz. 564/18 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój;

2) A9 - nr rejestru A/124/04 z 2005r, hotel "Dąbrówka"; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 49B, dz. 1549/47, k.m. 1 obręb Jastrzębie Zdrój.

2. Ochrona wyżej wymienionych obiektów obejmuje:

1) nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków warunków przebudowy i remontów obiektów oraz sposobu zagospodarowania terenów przylegających;

2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, tylko w przypadku zniszczenia obiektu w stopniu powodującym utratę jego wartości zabytkowej, dopuszcza się jego rozbiórkę na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;

3) nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu w zakresie placów, dojazdów, dojść pieszych, elementów małej architektury i nasadzeń dekoracyjnych;

4) nowe budynki w sąsiedztwie obiektów chronionych nie powinny zmieniać pierwotnych relacji widokowych i drastycznie z tymi obiektami konkurować;

5) w przypadku remontów, modernizacji i adaptacji obowiązuje:

a) zachowanie zabytkowego wystroju elewacji oraz wyposażenia wnętrz,

b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz,

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

d) stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych;

6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektów - należy unikać funkcji kolidujących z ich wartością zabytkową - nie tylko w sensie materialnym, lecz również w odbiorze społecznym;

7) nakaz zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w szczególności drzewostanu.

3. Obowiązuje ochrona następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych, objętych Wojewódzką Ewidencją Zabytków:
- G1 - dawne sanatorium im. J. Piłsudskiego, obecnie szpital; Jastrzębie Zdrój, ul. Kościuszki 2,
- G4 - dawne sanatorium Betania II ,obecnie poczta, biura; Jastrzębie Zdrój, ul.1 Maja 45,
- G5 - dawne Uzdrowisko ZUS, obecnie biura i przychodnia; Jastrzębie Zdrój, ul.1 Maja 47,
- G7 - dawne sanatorium, obecnie Uniwersytet Śląski; Jastrzębie Zdrój, ul.1 Maja 6,
- G8 - dawna willa "Łucja", obecnie obiekt biurowo-usługowy; Jastrzębie Zdrój, ul.1 Maja 15,
- G9 - d. kotłownia Zakładu Sanatoryjnego "Marienheim", obecnie bud. mieszkalny, ul. 1 Maja 34B.

4. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
- B70 - Łazienki Nowe, nieużytkowane; Jastrzębie Zdrój, ul. Witczaka 7,
- B25 - dom mieszkalny; Jastrzębie Zdrój, ul. Zdrojowa 1,
- B26 - dom mieszkalny, d. willa Antonina; Jastrzębie Zdrój, ul. Zdrojowa 3,
- B31 - dom mieszkalny- biura, d. willa Europejska; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 7,
- B35 - dom Św. Jacka- mieszkalny, handel , gastronomia ; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 29,
- B37 - dawna willa Witczaka- obecnie Szkoła Muzyczna; Jastrzębie Zdrój, ul. Kościuszki 13A,
- B38 - dom mieszkalny, handel, biura, d. willa Anna; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 37,
- B43 - dom mieszkalny - willa; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 50,
- B44 - dom mieszkalny - d. willa Ranoszków; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 52,
- B45 - dom mieszkalny - willa; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 60,
- B46 - dom mieszkalny - willa; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 72,
- B51 - zespół 4 domów; Moszczenica, ul. Armii Krajowej 90,92,94,96,
- B69 - dom mieszkalny - willa, gastronomia; Jastrzębie Zdrój, ul. K. Miarki 15,
- B80 - dom mieszkalny ; Moszczenica, ul. prof. Ranoszka 13.

5. Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 3 i 4 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.
6. W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:
- M12 - tablica w hołdzie księżom dekanatu zamordowanym podczas II wojny; Jastrzębie Zdrój, ul. 1 Maja 36 - ściana Kościoła,
- M15 - pomnik powstańców śląskich zamordowanych w 1919 r.; Moszczenica, ul. Kasztanowa - od Armii Krajowej 90, dz. 401/20 k.m. 5.
7. 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.
8. Ustala się niżej wymienione strefy ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu:
- S07 - Jastrzębie Zdrój, stare uzdrowisko,
- S09 - Moszczenica, zespół zabudowy mieszkaniowej.
9. W granicach wyżej wymienionych stref obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:
1) nakazuje się uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków dla działań inwestycyjnych, które zmieniają rozplanowanie i ekspozycję zespołu, uzyskania opinii nie wymagają prace remontowe, modernizacja infrastruktury technicznej, rutynowe zabiegi ogrodnicze oraz wprowadzanie nowych nagrobków na terenach cmentarnych;
2) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznie ukształtowanego rozplanowania zespołu, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi linii zabudowy, gabaryty wnętrz urbanistycznych, w tym również wnętrz formowanych zielenią, lokalizacje dominant i akcentów przestrzennych; elementów małej architektury i pierwotnych nasadzeń dekoracyjnych;
3) nowe budynki powinny nawiązywać do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących, przez co należy rozumieć zbliżone gabaryty, proporcje i podziały fasad;
4) dla wznoszonych i modernizowanych budynków oraz elementów małej architektury zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
5) dla budynków nowych dopuszcza się stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak szkło, stal, aluminium.
10. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust 11.
11. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane z realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych - o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2 - powinno mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 14
Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona środowiska naturalnego i przyrody - dla niżej wymienionych, postulowanych obszarów i stref, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują odpowiednio:
1) użytek ekologiczny - zalewiska przy ujściu Jastrzębianki do Szotkówki - do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:

a) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych w tym ziemnych, poza wynikającymi z programu rekultywacją zatwierdzonego przez odpowiedni organ ochrony środowiska,

b) zakazuje się niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wprowadzania zieleni niezgodnej z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

c) zakazuje się niszczenia składników lokalnych ekosystemów takich jak stanowiska, siedliska i ostoje roślin i zwierząt,

d) zakazuje się prowadzenia wszelkich działalności gospodarczych polegających na pozyskiwaniu surowców mineralnych oraz upraw polowych, ogrodniczych i hodowli,

e) zakazuje się wprowadzania zalesień,

f) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej,

g) w przypadku dróg przecinających lokalne cieki powierzchniowe lub dna dolin obowiązuje stosowanie mostów i przepustów umożliwiających swobodną migrację płazów, gadów i małych ssaków;

2) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa objęte oraz postulowane do objęcia ochroną prawną, której celem jest umożliwienie ich naturalnej wegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa; są to:

- dąb szypułkowy - w rejonie posesji przy ul. Kasztanowej 72,
- kasztanowiec pospolity - na terenie byłego sanatorium „Dąbrówka" przy ul. 1 Maja 49,
- lipa drobnolistna - na terenie byłego sanatorium „Dąbrówka" przy ul. 1 Maja 49,
- wiąz szypułkowy - na terenie byłego sanatorium „Dąbrówka" przy ul. 1 Maja 49,
- dąb szypułkowy - w rejonie posesji przy ul. Kasztanowej 66,
- dwa wiązy szypułkowe - w parku otaczającym budynki Uniwersytetu Śląskiego przy ul. 1 Maja 61.

2. Tereny i obszary górnictwa węglowego

1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie I (KWK "JAS-MOS"). Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

2) obszar planu jest w części objęty filarem ochronnym, którego granice oznaczono na rysunku planu, ustanowionym dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój decyzją OUG w Rybniku z 1973 r. Oznacza to, że skutki eksploatacji górniczej nie mogą w tym obszarze przekraczać III kategorii szkód górniczych;

3) w granicach terenów i obszarów górniczych, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4;

4) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej, pokazane na rysunku planu, są elementem informacyjnym, przy określaniu przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzyganiu o zasadności i wysokości roszczeń związanych z obniżeniem wartości terenów obowiązują kategorie szkód górniczych i wartości osiadań (w tym granice niecek bezodpływowych), określone w aktualnym "Planie Ruchu" odpowiedniego zakładu górniczego – w przypadku ich wystąpienia obowiązują odpowiednio:

a) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych - dla których zakazuje się wprowadzania nowych obiektów kubaturowych, do czasu obniżenia (po przejściu eksploatacji górniczej) prognozowanych deformacji ciągłych do IV kategorii szkód górniczych, jako poziomu umożliwiającego realizację zabudowy. Bez ograniczeń dopuszczalne są niezbędne remonty budynków, modernizacje dróg, konstrukcji inżynierskich i sieci infrastruktury technicznej oraz możliwe sposoby tymczasowego zagospodarowania określone w § 11 ust. 3,

b) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych (uskoki, leje, zapadliska oraz rejony wokół zlikwidowanych szybów) - realizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz modernizacja i remonty obiektów i budowli istniejących jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ekspertyzy ustalającej warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych, a w odniesieniu do obiektów istniejących - również ekspertyzie konstrukcyjnej. Potrzeba wykonania przedmiotowej ekspertyzy określona będzie w informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych o której mowa w pkt 3;

5) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach wymienionych w pkt 4 lit. a, b nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;

6) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich, muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:

a) zmiany niwelety dróg i linii kolejowych nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,

b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenia wyżej wymienionych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;

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

3. Przepisy sanitarne - w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m, oznaczonej na rysunku planu:

a) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących bez prawa ich rozbudowy,

b) dopuszcza się realizacje i przebudowy sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną za wyjątkiem związanych z poborem wody pitnej,

c) inne działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym organem nadzoru sanitarnego.

4. Bezpieczeństwo publiczne

1) w granicach planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku planu i określone tam jako "strefy zagrożenia powodziowego"; w granicach takich stref:

a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, natomiast dopuszcza się utrzymanie istniejących jedynie w przypadku wykonania stosownych zabezpieczeń wykluczających możliwość ich zalewania,

b) 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,

c) zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie lokalne muszą być konstruowane w sposób uniemożliwiający mieszanie się gromadzonych nieczystości z zalewającą wodą powodziową.

2) wyznacza się strefy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu, w granicach których:

a) realizacja wszelkich obiektów budowlanych takich jak budynki, konstrukcje inżynierskie, drogi i sieci infrastruktury technicznej - jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z pełnej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej opartej o szczegółowe badania geofizyczne,

b) zobowiązuje się właścicieli terenów niezainwestowanych do realizacji systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zapobiegający zawilgoceniu gruntu w stopniu zagrażającym aktywacją powierzchniowych ruchów masowych oraz do sukcesywnego wprowadzania nasadzeń stabilizujących zbocza.

§ 15
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:

1) obowiązuje wielkość i geometria działki opisana w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po wydzieleniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;

3) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów w drodze indywidualnej wymiany gruntów;

4) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:

a) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MNU, MNR, U, UP, PU,

b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL, ZD.

4. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.

5. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem

zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w przepisach niniejszej uchwały, dotyczących danego terenu.

§ 16
Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

1. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rehabilitacji istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz Parku Zdrojowego, której celem jest:
   1) przywrócenie walorów użytkowych i estetycznych przestrzeni miejskiej w nawiązaniu do charakteru dzielnicy uzdrowiskowej, obejmujące w szczególności:
      a) porządkowanie systemu obsługi komunikacyjnej, tym eliminacja ruchu tranzytowego, wydzielenie dostatecznej ilości miejsc postojowych i celowa segregacja ruchu pieszego od kołowego,
      b) prowadzenie spójnej polityki lokalizacyjnej ukierunkowanej na eliminację funkcji uciążliwych i dalsze wprowadzanie programu użytkowego związanego z kulturą, nauką i wypoczynkiem,
      c) przyjęcie wysokich standardów estetycznych i technicznych dla remontów, przekształceń i zabudowy wprowadzanej;
   2) wprowadzenie nowych rozwiązań przestrzennych podnoszących prestiż i standard użytkowy zabudowy, w tym realizacja obszernego placu miejskiego pomiędzy Parkiem Zdrojowym a realizowanym osiedlem TBS;
   3) dalsze doskonalenie przestrzeni i rozbudowa programu użytkowego Parku Zdrojowego realizowana między innymi poprzez:
      a) odtwarzanie dalszych obiektów takich jak "Sanatorium Górnik" czy "Szwajcarka",
      b) właściwa pielęgnacja i celowe przekształcenia zieleni parkowej.
2. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rekultywacji terenów pokopalnianych w rejonie skrzyżowania ulicy Wodzisławskiej i Witczaka, której celem jest:
   1) usunięcie pozostałości po zlikwidowanej kopalni, w tym nasypów bocznic kolejowych, trwałe zabezpieczenie rejonu szybów oraz makroniwelacja terenu;
   2) wskazanie fragmentów, które mogą być przeznaczone pod funkcje utylitarne z zastrzeżeniem innych ustaleń planu, związane z rekreacją, sportem czy kulturą, dla których należy:
      a) przyjmować ukształtowanie przestrzenne stosownie do planowanego programu użytkowego,
      b) zapewnić stabilność i bezpieczeństwo użytkowania, poprzez zapewnienie odpowiedniej nośności i zagęszczenia gruntu we fragmentach przeznaczonych pod zabudowę i drogi,
      c) zapewnić właściwe powiązania komunikacyjne z Miastem oraz program parkingowy pokrywający w pełni potrzeby planowanego zespołu,
      d) formować zespół przy uwzględnieni relacji widokowych z otoczeniem;
   3) wskazanie fragmentów podlegających rekultywacji poprzez zadrzewianie, dla których należy:
      a) przyjmować ukształtowanie przestrzenne nawiązujące do form naturalnych,
      b) zapewnić stabilność i odporność na erozję stoków i skarp, w tym wykluczenie zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych i skalnych,
      c) odtworzyć warstwę żyzną gleby, stosownie do planowanego składu gatunkowego zadrzewień,
      d) wprowadzać wielogatunkową, w części zimozieloną szatę roślinną, przy uwzględnieniu spodziewanych stosunków wodnych.
3. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rekultywacji terenów pokopalnianych i rozlewisk Szotkówki w rejonie ulic Ranoszka - Armii Krajowej, której celem jest:
   1) usunięcie zbędnych nasypów, celowa makroniwelacja terenu, stabilizacja zboczy hałd i regulacja stosunków wodnych, wymienione prace nie mogą bezpośrednio lub pośrednio pogarszać stanu środowiska w granicach postulowanego użytku ekologicznego;
   2) ustanowienie planowanego użytku ekologicznego przy ujściu Jastrzębianki do Szotkówki;
   3) sukcesywne zadrzewianie zrekultywowanych fragmentów obszaru przy zachowaniu zasad opisanych w ust. 2 pkt 3.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 36MN

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
2) dopuszczalne:
a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
b) budynki mieszkalne dla kilku rodzin o gabarytach zbliżonych do budynków jednorodzinnych,
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°;
a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
- tereny: 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 36MN:
- zabudowa wolnostojąca - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 350 m^2 szerokość frontu co najmniej 14 m,
- tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 12MN, 13MN, 16MN, 21MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN, 35MN:
- zabudowa wolnostojąca - 700 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 14 m,
b) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki
- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki
- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
- 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 - 4MNR

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°,
a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- tereny MNR:
  - zabudowa zagrodowa - 1000 m^2 szerokość frontu co najmniej 20 m,
  - zabudowa jednorodzinna - 800 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m;

2) zasady lokalizacji budynków:
a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2,
b) obiekty związane z produkcją rolną muszą być lokalizowane w taki sposób aby nie ograniczały możliwości użytkowania zabudowy sąsiadującej;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) obiekty związane z produkcją rolną - nie więcej niż 9 m,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
- 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 - 24MNU

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°,
a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
- tereny 1MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 10MNU, 11MNU, 21MNU, 23MNU:
  - zabudowa mieszkaniowa - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
  - usługi występujące samodzielnie – 1000 m^2 szerokość frontu co najmniej 22 m,
- tereny 2MNU, 4MNU, 9MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 22MNU, 24MNU:
  - zabudowa mieszkaniowa - 700 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
  - usługi występujące samodzielnie - 1500m^2 szerokość frontu co najmniej 25 m,

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

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki mieszkalne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
- dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) 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.

§ 20
Tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 13MW

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
2) dopuszczalne:
a) budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, 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 ustaleń ust. 2 pkt 5 i 6,
d) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia 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 ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
a) mieszkalnictwo - obowiązuje nawiązująca do budynków istniejących, dla terenów: 1MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 12MW, 13MW - 4 kondygnacje, dla terenów 3MW, 4MW, 10MW, 11MW - 6 kondygnacji,
b) usługi - do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, możliwość nadbudowy istniejących obiektów usługowych musi być dowiedziona w stosownej ekspertyzie konstrukcyjnej,
c) garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
a) 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 w skali poszczególnych osiedli lub ich wyodrębnionych fragmentów, uwzględniając poniższe zalecenia:

- nawiązanie do istniejących podziałów konstrukcyjnych i formalnych budynku w tym rozmieszczenia okien, balkonów, loggi i klatek schodowych,
- stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych o gamę kolorów ziemi (biel, żółć, zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku - bez ograniczeń,
- stosowanie rozwiązań przełamujących strukturę budynku oraz opartych o silne kontrasty barwne jest możliwe tylko po uzyskaniu akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury 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 Urbanistyki i Architektury 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) dla terenu 2MW objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zapisy §13 ust. 8 i 9;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;

4) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługi.

§ 21
Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 16U

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią z wyłączeniem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) dopuszczalne:

a) nieuciążliwa działalność produkcyjna,

b) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,

c) garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;

2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe a także towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki administracyjne, usługowe i mieszkalne - 4 kondygnacje nadziemne,

b) obiekty halowe związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:
- 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,
- obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji,
- dla obiektów biurowych i 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.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji określonych w przeznaczeniu terenu w kondygnacjach podziemnych również poza obrysem kondygnacji naziemnych pod warunkiem, iż teren na powierzchni ziemi będzie składnikiem powierzchni terenu biologicznie czynnej lub powierzchni parkingów, dojść i dojazdów;
2) dla terenów 15U, 16U możliwa lokalizacja stacji paliw;
3) dla terenów 2U, 10U, 15U, 16U dopuszcza się lokalizacje składów, targowisk i innych otwartych placów handlowych.

§ 22
Tereny usług i handlu, stanowiące centra usługowe, oznaczone symbolami 1UC - 4UC

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: usługi i handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
2) dopuszczalne: nieuciążliwa produkcja, składowanie i handel hurtowy, stacje paliw, garaże, w tym wielopoziomowe i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - co najmniej pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 m^2;
2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
a) budynki administracyjne i administracyjno - usługowe - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
b) pozostałe obiekty usługowe, magazyny i garaże - nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
c) obiekty wielkopowierzchniowe - nie więcej niż 15m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna, zalecane stosowanie materiałów o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym, z wyłączeniem rozwiązań opartych o pospolite blachy elewacyjne i siding winylowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) dla obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m^2 nakazuje się realizację co najmniej 30% programu użytkowego w formie galerii handlowych;
2) program użytkowy obiektów wielkoprzestrzennych i wynikający z niego program parkingowy musi być przyjęty w taki sposób, żeby w normalnych warunkach eksploatacyjnych, w dniu roboczym, nie nastąpiło przekroczenie granicznej przepustowości skrzyżowań ulic obsługujących;

3) dla terenu 1UC zaleca się pojedyncze, obsługujące oba kierunki ruchu, włączenie w ulicę Wodzisławską zlokalizowane w takich odległościach od wiaduktu i skrzyżowania aby zachowane były warunki bezpieczeństwa i płynności ruchu drogowego, obowiązuje uzgodnienie z Zarządzającym drogą;
4) dopuszcza się włączenie terenów 1MNU, 1ZR do terenu 1UC;
5) dla terenu 3UC lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 jest możliwa tylko w granicach oznaczonych na rysunku planu, poza tymi granicami dopuszczalne są inne usługi, parkingi i zieleń towarzysząca.

§ 23
Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 11UP

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 na przykład takie jak: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, kult religijny, ochrona zdrowia, opieka społeczna;
   2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
   3) zakazane: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe - 4 kondygnacje nadziemne,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
      c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
      d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
      e) dla innych funkcji związanych na przykład z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się;
   6) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych, nie dotyczy obiektów objętych ochroną konserwatorską,
      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:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielo-godzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
   2) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji określonych w przeznaczeniu terenu w kondygnacjach podziemnych również poza obrysem kondygnacji naziemnych pod warunkiem iż teren na powierzchni ziemi będzie składnikiem powierzchni terenu biologicznie czynnej lub powierzchni parkingów, dojść i dojazdów;
   3) dla terenów 2UP, 5UP obowiązują odpowiednio:
      a) zaleca się odtworzenie "Szwajcarki" i "Sanatorium Górnik",
      b) dopuszczalne wprowadzenie, nawiązujących formą i gabarytami do istniejącej zabudowy zabytkowej, nowych budynków usługowych, w tym hoteli, w miejsce obiektów zlikwidowanych,

c) zakazuje się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i usług nie związanych z kulturą, wypoczynkiem i nauką;

4) dla terenu 10UP obowiązuje ochrona założeń założenia parkowego i wartościowej zieleni wysokiej.

§ 24

Teren usług zdrowia, oznaczony symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: usługi związane z ochroną zdrowia;
   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 z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla nowych realizacji - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla nowych realizacji - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki usługowe - 4 kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,
      c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach.

§ 25

Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US - 2US

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny, urządzenia i zabudowa związana ze sportem i rekreacją w tym baseny, odnowa biologiczna i gastronomia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne - inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy lub w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w przypadku otwartych basenów, boisk i bieżni o sztucznej nawierzchni i może ulec obniżeniu do 10%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne lub klubowe - 4 kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,
      c) dla innych obiektów - takich jak trybuny i zadaszenia - nie określa się;
   6) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
      b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,

c) dla innych usług, w tym obiektów unikalnych, zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem.

§ 26
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 7PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
      b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych 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 - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m; wymagany dostęp do drogi publicznej;
   2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
      a) budynki administracyjne - 4 kondygnacje nadziemne,
      b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
      c) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
      d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      a) budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
      b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
      c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - dla terenu 1PU dopuszcza się lokalizację stacji paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego.

§ 27
Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 3ZP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędną obsługą komunikacyjną i obiektami związanymi z rekreacją;
   2) dopuszczalne - usługi związane z rekreacją, obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem parku wraz z powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach planowanych, wielkość nowo wydzielanych działek przypisanych do danego zamierzenia inwestycyjnego nie może przekraczać 10% wielkości całego terenu ZP):
   1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - nowe obiekty należy sytuować prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej lub ciągów pieszych w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) usługi - 3 kondygnacje nadziemne - co do zasady w nawiązaniu do obiektów sąsiadujących,
b) budynki gospodarcze - 2 kondygnacje nadziemne,
c) dla pozostałych obiektów takich jak widownie, zadaszenia - nie określa się.
6) zasady formowania budynków - obowiązuje nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej lub w przypadku lokalizacji oderwanych artykulacja tradycyjna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
2) w granicach założenia parkowego nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
3) dla terenów ZP nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 28
Teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC

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

§ 29
Teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem 1ZD

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, lokalizacja altan ogrodowych, wiat, pergoli i podobnych elementów małej architektury;
2) dopuszczalne: związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu usługi, drogi, parkingi, obiekty zaplecza gospodarczego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
2) zasady lokalizacji budynków - obiekty usługowe i altany ogrodowe należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku alejek, ciągów pieszych i dróg obsługujących z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
6) zasady formowania budynków - obiekty usługowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej o walorach kompozycyjnych w granicach przestrzeni wspólnych, takich jak alejki czy place;
2) obowiązuje wyposażenie obiektów usługowych w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
3) w granicach ogrodu nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 30
Tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R

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 2 lit. a, o powierzchni powyżej 1 ha,
c) wody powierzchniowe,
d) obiekty związane z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zakazane: budownictwo mieszkaniowe nie związane bezpośrednio z produkcją rolną - wyklucza się możliwość wyłącznego odbioru zrealizowanych obiektów mieszkaniowych stanowiących część takiej inwestycji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 2000 m^2, szerokość frontu co najmniej 25 m, wymagany dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - w przypadku lokalizacji obiektów zgodnie z ust.1 pkt 2 lit. d, 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 - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
b) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
c) obiekty halowe - nie więcej niż 9 m,
d) obiekty urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym - nie określa się;
5) zasady formowania budynków - budynki mieszkalne, gospodarskie i magazynowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obszar oddziaływania obiektów związanych z produkcją rolną nie może wprowadzać uciążliwości i ograniczeń dla zabudowy sąsiadującej;
2) warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej.

§ 31
Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 5ZL

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:
   1) dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12;
   2) dla terenów 4ZL, 5ZL za zgodą zarządzającego lasem, dopuszcza się użytkowanie na cele rekreacyjne w tym wprowadzanie elementów małej architektury oraz wprowadzanie zabudowy usługowej i obsługi komunikacyjnej na użytkach B, N, RIV, RV, ŁIV, ŁV.

§ 32
Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 12ZR

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zieleń niska i wysoka o funkcji bioklimatycznej, użytkowanie rolnicze, pod warunkiem zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz siedlisk podmokłych, wody powierzchniowe;
   2) dopuszczalne:
      a) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
      b) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów oraz szpalerowe wzdłuż cieków wodnych,
      c) zalesienia nie wymienione w pkt 2 lit. b, o powierzchni powyżej 1 ha.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowane;
   2) dla terenu 12ZR dopuszczalne przeznaczenie na cele rekreacyjne w tym wprowadzanie usług związanych z wypoczynkiem - w takim przypadku obowiązuje realizacja sanitariatów publicznych. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej muszą wykluczać zanieczyszczanie istniejących cieków i zbiorników wodnych.

§ 33
Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 3KDZ, 1KDL - 5KDL, 1KDD- 21KDD, 1KDX - 11KDX

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
   2) dopuszczalne - usługi powiązane z przejściami podziemnymi, prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
   1) KDG - główne (w granicach planu występują fragmenty ulic)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 28 m,
      b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
      c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
   2) KDZ - zbiorcze (w granicach planu występują fragmenty ulic)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 60 m,
      b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
      c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;

3) KDL - lokalne
a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 32 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
4) KDD - dojazdowe
a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki;
5) KDX - ciągi pieszojezdne - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) nakazuje się wprowadzanie ekranów akustycznych lub zielni izolacyjnej zapewniającej ochronę przylegających terenów mieszkaniowych i usług związanych z oświatą, szkolnictwem, ochroną zdrowia i wypoczynkiem przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy, o ile stosowne badania wykażą przekroczenia standardów akustycznych;
2) nakazuje się sukcesywne scalanie działek w granicach pasów drogowych dla poszczególnych klas technicznych lub odrębnych podmiotów zarządzających.

§ 34
Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 22KDW

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

§ 35
Tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KS - 2KS

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

§ 36
Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 6KG

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 ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

b) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

a) dla zespołów indywidualnych boksów garażowych - 1 kondygnacja na terenie płaskim, tam gdzie ukształtowanie terenu na to pozwala - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,

b) dla garaży wielopoziomowych - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

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

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się realizacji boksów garażowych niezgodnych z warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej, szczególnie w postaci konstrukcji stalowych licowanych blachą;

2) zakazuje się legalizacji istniejących, substandardowych zespołów blaszanych boksów garażowych oraz nakazuje ich sukcesywną likwidację.

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

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

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny i urządzenia służące prowadzeniu ruchu kolejowego;

2) dopuszczalne - komunikacja drogowa, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przestrzennej terenów kolejowych, tak by w przypadku likwidacji funkcji podstawowej możliwe było ich wykorzystanie na cele komunikacyjne;

2) wszelkie przecięcia dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi wymagają uzgodnień z zarządzającym linią kolejową.

§ 38
Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1ITK do 2ITK

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią - występują:

ITK - oczyszczalnie ścieków, pompownie;

2) dopuszczalne - usługi i produkcja nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowy;

3) zakazane - wprowadzanie funkcji i technologii zwiększających uciążliwości dla terenów sąsiadujących ponad obecnie występujące.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60°, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,wymagany dostęp do drogi publicznej;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki i urządzenia - zgodnie z wymaganiami stosowanych technologii w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4)wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 15%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki administracyjne - trzy kondygnacje nadziemne,

b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,

c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi;

6) zasady formowania budynków - budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) symbol: C29 - Uchwała Nr XXXVII/978/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.;
2) symbol: C53 - Uchwała Nr XII/240/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.;
3) symbol: M61 - Uchwała Nr XII/248/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.;
4) symbol: C63 - Uchwała Nr XXV/534/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 21 października 2004 r.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

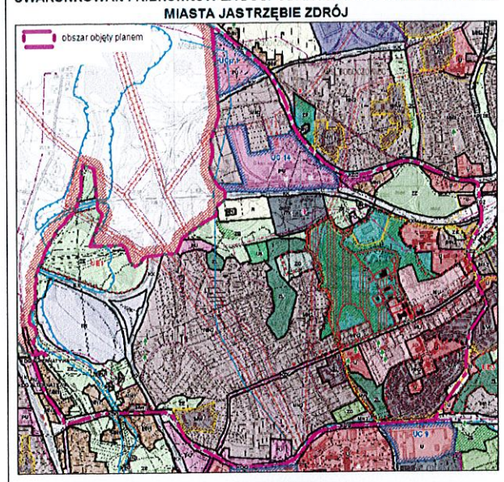
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ



GMINA MSZANA

GMINA MSZANA

ul. WODZISŁAWSKA

ul. ZDROJOWA

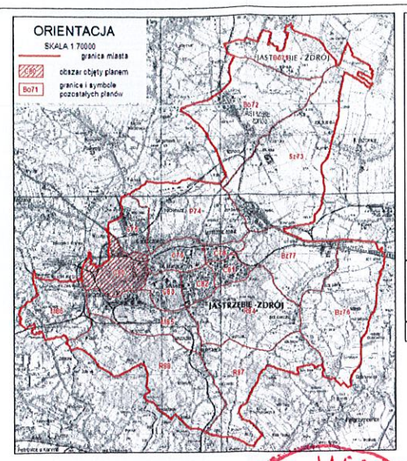
ul. SŁONECZNA

ul. BRONIEWSKIEGO

ul. ARMII KRAJOWEJ

ul. Prof. R. RANOSZKA

ORIENTACJA
SKALA 1:70000
granice miasta
obszar objęty planem
granice i symbole pozostałych planów



PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C80 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 / 124 / 2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007r.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZANE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

		powierzchnia (ha)
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	69,66
MNR	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	0,44
MNU	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	15,42
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	12,46
U	usługi	6,02
UC	ośrodki usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2	12,57
UP	usługi o charakterze publicznym	8,52
UZ	usługi zdrowia	0,17
US	usługi sportu i rekreacji	2,41
PU	tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	4,20
ZP	zieleń urządzona	8,84
ZC	cmentarze	2,07
ZD.	ogrody działkowe oraz pozostałe tereny użytkowane jako ogrody działkowe	1,55
R	tereny rolnicze	4,91
ZL	tereny leśne	37,68
ZR	zieleń nieurządzona / tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym	43,68
KD.	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych: G - główne, Z - zbiorcze, L - lokalne, D - dojazdowe	22,50
KDX	publiczne ciągi pieszo-jezdne o podobnych parametrach technicznych	1,46
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	1,74
KS,KG	obsługa komunikacji - wyodrębnione zespoły: KS - parkingi ogólnodostępne, KG - tereny garaży	1,49
KK	tereny kolejowe	5,67
IT.	tereny infrastruktury technicznej: K - kanalizacja	3,61

USTALENIA REGULACYJNE
- obiekty o wyjątkowo wartościowych cechach kultury, chronione zakazem zmian, podlegające pod ochronę Gminną Ewidencją Zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obszary objęte rentą planistyczną (o wysokości 30%)
- pozostałe obszary objęte rentą planistyczną (o wysokości 30%) wynikające z podziałów ustalonych planami MR i C62
- obszary rekultywacji terenów zdegradowanych (infrastruktury technicznej)
- obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji
- tereny pod budowę obiektów o wysokich walorach krajobrazowych, powyżej 2000m2

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

- granica administracyjna miasta Jastrzębie Zdrój
- C64 obszary wyłączone z planu miejscowego (granice sporządzanego planu miejscowego o symbolu C64)
- tereny zamknięte

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE
- cały obszar planu w granicach terenu i obszaru górniczego „Bzie - Knyki" (zasilnia „Jastrzębie")
- granice obszaru objętego terenem szlabanym (zakaz eksploatacji górniczej na podstawie § 5 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28 września 2001 r. w sprawie ochrony terenów górniczych (Dz. U. z 2001 r. Nr 113, poz. 1210))

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA
Związane z przeprowadzonymi studiami eksploatacji górniczej
- obszary zagrożone występowaniem deformacji nieciągłych
- przyczyna zmian wartości: wg. zasadnicza
- inne wpływ na otoczenie wyrobisk
- wpływ na bezpieczeństwo publiczne, przyjęcie sanitarnych
- strefy zagrożone po eksploatacji węgla 31%, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
- strefy ochrony sanitarnej otworów

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY
- postulowane użytki ekologiczne
- pomniki przyrody istniejące i postulowane

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
- tereny i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków
- obiekty objęte wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków
- budynki i założenia przyrodnicze i miejsca Pamięci Narodowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm + pompownie wody
- wodociągi wody przemysłowej o średnicach powyżej 200 mm
- kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- oczyszczalnia ścieków + przepompownie ścieków + emisja/ujęcie przemysłowe
- kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm + przepompownie wód opadowych
- wylot wody do rzek i zbiorników
- gk - gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm; gs - średn. pozostałe gazociągi średniego ciśnienia; gm - gazociągi średnie i małe redukcyjno-rozdz.
- gazociągi powyżej 100 mm
- ciepłownie + ciepłownie ścieżkowe
- 110kV - linie elektroenergetyczne 110 kV istniejące i projektowane
- 20kV/6kV - linie elektroenergetyczne 20 / 6 kV istniejące wraz
- 20kV/6kV - linie elektroenergetyczne 20 / 6 kV napowietrzne
- gazowe punkty zasilania, rozdzielnie średnie + stacje transformatorowe
- sieci telekomunikacyjne podziemne

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA
- granice obrębów ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- sieci wodne otwarte
- ścieżki rowerowe
- budynki
- zezwolenie (objęte ca 1 m)

Opracował:
BIURO ROZWOJU REGIONU KATOWICE
Master Professional

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XII/124/2007
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 Centrum, o symbolu roboczym C80.

§ 2

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

1. **Uwaga nr 1** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 584/73, ark. 9, obr. Jastrzębie Zdrój, położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 13KDX, 14MN;
   2) w uwadze wnosi się o włączenie wskazanego fragmentu działki do terenu 14MN oraz proponuje się wykupienie od Miasta fragmentu pasa drogi 13KDX.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w części dotyczącej włączenia wskazanego fragmentu działki do terenu 14MN, natomiast nie uwzględnił w części dotyczącej wykupu fragmentu pasa drogi 13KDX, ponieważ obsługuje ona również inne przylegające działki przeznaczone pod funkcję mieszkaniową.
   3) uwaga pozostaje nieuwzględniona w części wskazanej w pkt 2.
2. **Uwaga nr 9** (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
   1) uwaga dotyczy działki nr 211/7, ark. 6, obr. Jastrzębie Zdrój, położonej w projekcie planu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 6ZR;
   2) w uwadze wnosi się o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na części działki wskazanej w załączniku graficznym.
   Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w części przylegającej do zabudowy istniejącej, natomiast nie uwzględnił w części działki położonej bezpośrednio pod przewodami linii elektroenergetycznej 220 kV.
   3) uwaga pozostaje nieuwzględniona w części wskazanej w pkt 2.

RADA MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XII/124/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007 r.

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

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

§ 1

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C80 zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dotyczące budowy oraz modernizacji dróg w zakresie dróg publicznych.

§ 2

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

§ 3

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

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik