UCHWAŁA Nr XII / 125 / 2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C64 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) oraz Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr VII/136/2003 z dnia 20.03.2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C64 po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisem „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 ust. 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 C 64, zwany dalej planem.

1. Obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębia Zdroju obejmuje działki: w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały nr VII/136/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 20.03.2003r. o przystąpieniu do planu.
2. Granica obszaru opracowania zaczyna się od punktu 1 leżącego na przecięciu się ulicy Zdrojowej z ulicą 1 Maja. Z punktu 1 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy 1 Maja w kierunku zachodnim, do punktu 2 leżącego na przecięciu ulicy Witczaka z ulicą 1 Maja. Z punktu 2 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy Witczaka w kierunku północnym do punktu 3 będącego północno-zachodnim wierzchołkiem dz.683/77. Z punktu 3 granica opracowania biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy dz. 824/19 do punktu 4 będącego południowo-zachodnim wierzchołkiem dz. 824/19, skąd biegnie w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy dz. 824/19 i jej przedłużenie do punktu 5 leżącego na południowej granicy dz. 877/19. Z punktu 5 granica opracowania biegnie w kierunku północno – wschodnim wzdłuż północnej granicy dz.852/41 i jej przedłużenia do punktu 6 będącego zarazem wierzchołkiem nr 7 terenu określonego w uchwale nr XXXVII/978/2001 z 29.12.2001 roku Rady Miasta Jastrzębie Zdrój. Z punktu 6 granica opracowania biegnie w kierunku północnym do punktu 7 leżącego na ulicy Staszica a następnie w kierunku wschodnim wzdłuż ul Staszica do punktu 8. Z punktu 8 leżącego na skrzyżowaniu ulicy Zdrojowej i Staszica granica opracowania biegnie w kierunku południowym wzdłuż ulicy Zdrojowej do punktu 1.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik nr 1** - Rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2000, wraz z 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 rysunku planu, o którym mowa § 2 ustala się:
   1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) cyfrowo - literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;
   4) linie zabudowy.

W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych:
   1) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
   2) ochronę środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
   3) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów.

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) **teren** - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia.
   2) **przestrzeń publiczna** - to ulice, place, ciągi piesze i przedpola obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiące składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.
   3) **stawka procentowa** - określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od Właściciela zbywanej nieruchomości zgodnie z aktualnym stanem regulacji prawnych, stawka 0% oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana;

2. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz ustalenia ogólne dotyczące danej inwestycji. Brak któregokolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla tego terenu nie występowała potrzeba jego określenia.

Wyrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5

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

1. Plan ustala przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów o których mowa w § 2 mogą każdorazowo występować:
   1) drogi wewnętrzne i parkingi,
   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,

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki;
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.

2. Zakazuje się realizacji budynków w granicach linii rozgraniczających układu drogowego, za wyjątkiem obiektów plombowych, dla których zaleca się utrzymanie linii zabudowy i lokalizacji ogrodzeń jak na działkach sąsiadujących - o ile pozwala to na właściwe użytkowanie ulicy.
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 powierzchni i wysokości zabudowy.
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszej uchwale dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu, uwzględniając ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 5).
5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych takich jak na przykład szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna:
   1) zakres przekształceń powinien obejmować wszystkie budynki składające się na obiekt, jeśli obejmuje tylko ich część to wprowadzane zmiany muszą gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójną formę tak powstałej całości,
   2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu.
6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane 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.

§ 7
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności należy zapewnić przy użyciu wszelkiej dostępnej techniki ograniczenie emisji powodującej zanieczyszczenie w stosunku do terenów sąsiednich.
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. 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. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. 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 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. Nie dotyczy to terenów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8
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, występujących 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) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
4) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
   a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
   b) ujednolicenie wielkości nośników: bilboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu
      o system modułów 3m, 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 funkcjonalno – technicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:
   1) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja pozwala na właściwe użytkowanie ulicy; 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;
   2) 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, w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
   3) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych:
      a) 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;
      b) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
      c) usługi związane z administracją, sądownictwem zarządzaniem gospodarczym, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
      d) pozostałe usługi, obiekty dydaktyczno naukowe filii Uniwersytetu Śląskiego - 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.
   4) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 300m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;
   5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców,
   6) ustala się realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i w parterach segmentów mieszkalnych jednorodzinnych.
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 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) 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 punktu 5;
4) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.
5) w przypadku prowadzenia robót opisanych w punkcie 4, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
6) warunki obsługi:
   a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych,
   b) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
   c) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących kolektorów sanitarnych;
   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej;
   e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i podwyższonego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń;
   f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
      - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
      - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
      - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
      - systemu sieci ciepłowniczych,
      - elektrycznych urządzeń grzewczych;
   g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci oraz obiektów stacji transformatorowych oznaczonych symbolem planu **1-2 ITE** poprzez ich utrzymanie i wykorzystanie w granicach istniejącej mocy sieci dosyłowej, ustalono możliwość realizacji nowych stacji w niezbędnej ilości wynikającej z potrzeb, ustala się wymóg uporządkowania tras przebiegu sieci średniego i niskiego napięcia poprzez ułożenie kabli w zarezerwowanych strefach wzdłuż dróg;
   h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, nakazuje się realizację nowych
   i modernizowanych podłączeń w formie kablowej i zaleca się sukcesywną likwidację istniejących podłączeń napowietrznych;

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 10
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obowiązuje ochrona prawna, wpisanych do rejestru zabytków, poniższych obiektów wraz obszarze przypisanymi do nich działkami:
   1) A5 - nr rejestru 1524/93 z dnia 30.04.1993 r. Park Zdrojowy (wschodnia część parku), Jastrzębie Zdrój, pas wzdłuż ulicy Witczaka działki nr 679/41, 681/41, 823/19 oraz część parceli 893/14 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój;

2) A6 - nr rejestru 1468/92 z 23.06.1993 dawna „Willa Opolanka" później Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, Jastrzębie Zdrój, ulica 1 Maja 32 działka nr 802/38 k.m.2 obręb Jastrzębie Zdrój.

2. Ochrona wyżej wymienionego obiektów obejmuje:
   1) nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków przebudowy i remontów obiektów oraz sposobu zagospodarowania terenów przyległych;
   2) co do zasady – nakaz zachowania budynków, tylko w przypadku zniszczenia obiektu w stopniu powodującym utratę jego wartości zabytkowych, dopuszcza się jego rozbiórkę na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;
   3) nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu w zakresie placów dojazdów i 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 aranżacji wnętrz,
      b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz,
      c) odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad (w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki i stolarki budowlanej) może nastąpić jedynie w oparciu o zachowany materiał ikonograficzny potwierdzonej wartości historycznej,
      d) stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych.
   6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu - 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:
   1) G2 – dawny „Pensjonat rodziny Kałużów" Sanatorium „Jastrzębianka" wybudowany w roku 1930 obecnie filia Akademii Górniczo-Hutniczej, Jastrzębie Zdrój ul. Zdrojowa 5;
   2) G3 – dawne Sanatorium „ Zakład dziecięcy Katowiczanka" wybudowany w roku 1930, Jastrzębie Zdrój ul. Zdrojowa 5a;
   3) G6 – budynek dawnego szpitala, Sanatorium „Hutnik" wybudowany w roku 1938 obecnie Sąd Rejonowy Jastrzębie Zdrój ul. Staszica 3.
4. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych – objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
   1) B32 – dom mieszkalny - biura , dawny pensjonat rodziny Dyrdów, Jastrzębie Zdrój ul. 1Maja 14;
   2) B34 – dom mieszkalny - handel-usługi, Jastrzębie Zdrój ul. 1 Maja 20.
5. Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 3. i 4. obejmuje:
   1) nakaz uzyskania opinii właściwego konserwatorem zabytków w przypadku zamiaru całkowitej przebudowy funkcjonalnej, konstrukcyjnej, architektonicznej lub rozbiórki obiektów, uzyskanie 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 ludzi i mienia;
   3) zaleca się aby remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie zmieniały pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektu w tym rozmieszczenia i proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały podstawowych elementów konstrukcyjnych;
   4) należy dążyć do odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki i stolarki budowlanej;
   5) rozbiórka obiektów objętych ochroną jest możliwe tylko na warunkach i za zgodą właściwego konserwatora zabytków;
   6) zaleca się zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w szczególności drzewostanu.
6. W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:
   - M11 – pomnik w hołdzie 15 pomordowanym ofiarom Marszu Śmierci, Jastrzębie Zdrój ul. Witczaka, zespół uzdrowiskowy działka 681/41 k.m 2 obręb Jastrzębie Zdrój.
7. Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 6 obejmuje:
   1) zachowanie obiektu i jego lokalizacji;

2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczności rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatora zabytków oraz spełnić warunki przez nie określone.

8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu:
   - SO7 b - Jastrzębie Zdrój, część starego uzdrowiska.
9. W granicach wyżej wymienionych stref obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:
   1) nakazuje się uzyskanie opinii właściwego konserwatorem zabytków dla działań inwestycyjnych, które zmieniają rozplanowania i ekspozycję zabytkowego zespołu, uzyskanie opinii nie wymagają prace remontowe, modernizacja infrastruktury technicznej, rutynowe zabiegi ogrodnicze;
   2) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznie ukształtowanego rozplanowania zespołu, takie 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, pierwotnych nasadzeń dekoracyjnych;
   3) nowe budynki powinny nawiązywać do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących, przez co należy rozumieć zbliżone gabaryty, proporcje i podziały fasad;
   4) dla wznoszonych i modernizowanych budynków i elementów małej architektury zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, dachówki ceramiczne i drewno, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
   5) dla budynków nowych dopuszcza się stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak: szkło, stal, aluminium.
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 realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2 - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 11
Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. **Ochrona środowiska naturalnego i przyrody** - dla niżej wymienionych, postulowanych obszarów i stref obowiązują odpowiednio:
   1) Zbiorniki wód podziemnych w całym obszarze planu:
      a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne.
      b) przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu w obrębie Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) wymagają zastosowania najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną.
3. **Tereny i obszary górnictwa węglowego:**
   1) obszar objęty planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów górniczych JSW S.A. KWK "Jas - Mos" – zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
   2) 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.
4. **Zabezpieczenie przed osuwaniem się mas ziemnych.**
   wyznacza się strefy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w obrębie fragmentu jaru, w granicach których:
   1) 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;
   2) w przypadku terenów niezainwestowanych, zobowiązuje się ich właścicieli 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.

§ 12
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Zaleca się scalenie i podział terenów planowanej zabudowy w obszarach wskazanych na rysunku planu, przy uwzględnieniu poniższych warunków:
   1) schemat wydzielania działek zaproponowany w opracowaniu studialnym obowiązuje wyłącznie co do zasady i może być zmieniany w projekcie podziału terenów;
   2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po zapewnieniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
   3) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
2. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
3. 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.
4. Podziały budynków muszą uwzględniać jego schemat konstrukcyjny i sposób użytkowania, w szczególności:
   1) jeżeli wraz z podziałem działki dochodzi do podziału budynku, to linia podziału musi przebiegać na całej wysokości obiektu, przez ścianę dzielącą go na regularne i samodzielne części oraz nie może odbiegać od linii podziału działki;
   2) wydzielone części muszą spełniać warunki techniczne dla sytuowania budynków w granicy działki;
   3) po podziale musi być możliwe prowadzenie remontów, modernizacji i przebudów samodzielnie - przez właścicieli poszczególnych fragmentów.

§ 13
Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkalno - usługowej przylegające do ul. 1 Maja, wymagające przekształceń i rekultywacji, których celem jest:
   1) przywrócenie walorów użytkowych terenu silnie narażonego na skutki obecnej i planowanej eksploatacji górniczej;
   2) ograniczenie uciążliwości istniejących zakładów do granic terenów;
   3) zapewnienie akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch do strefy parkowo-usługowej miasta.
2. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.
3. Nakazuje się uporządkowanie struktury istniejącej zabudowy od strony nowego zespołu mieszkalnego poprzez:
   1) realizację ciągu nowych obiektów usługowych, mieszkalno–usługowych;
   2) zapewnienie . akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch pieszy do strefy parkowo-usługowej.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 14
Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1Up - 2Up

1Up – dawny „Pensjonat rodziny Kałużów" Sanatorium „Jastrzębianka" przy ulicy Zdrojowej 5 wybudowany w roku1930 obecnie filia Akademii Górniczo-Hutniczej – wpisanego do rejestru;

2Up – budynek dawnego szpitala, Sanatorium „Hutnik" przy ulicy Staszica wybudowany w roku 1938 obecnie Sąd Rejonowy.

1. Ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje na przykład: administracja, szkolnictwo, nauka, kultura, opieka społeczna;
   2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające 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, 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 należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w aktualnie obowiązujących warunkach technicznych.
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
   6) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące – nie dopuszcza się zabiegów architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14 ;
      b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub 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.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 15
Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1U - 3U

1U – budynek byłego Sądu Rejonowego przy ulicy 1 Maja 32 wraz z parcelą nr 802/38 (położoną u zbiegu ulic Witczaka i 1 Maja), wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A/1468/92
2U – dawne Sanatorium „Zakład dziecięcy Katowiczanka" przy ulicy Zdrojowej 5a wybudowany w roku 1930 obecnie filia Uniwersytety Śląskiego;
3U - budynek banku przy ul. 1 Maja 10.
1. Ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje na przykład: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, niepubliczna ochrona zdrowia oraz usługi przeznaczone na potrzeby obsługi bankowej oraz gastronomii;
   2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dopuszczalna powierzchnia zabudowy -nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   2) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   3) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
   4) zasady formowania budynków:
      a) obiekty istniejące – nie dopuszcza się zabiegów architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14;
      b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
   2) obsługa komunikacyjna terenu 2U poprzez służebność drogową 4KDW;
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 16
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN,U – 2MN,U

1. Ustala się 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;
   2) w obrębie poszczególnych działek możliwa jest realizacja zabudowy:
      a) mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub prowadzonej jedynie w części budynku mieszkalnego,
      b) albo zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   2) dopuszczalne:
      - 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 niż mniejszy niż 60^{o}, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      - dla zabudowy mieszkaniowej 700 m^2 - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
      - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 200 m^2 - szerokość frontu co najmniej 8,0 m
      - dla usług występujących samodzielnie 1 000 m^2 - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
      - dla pozostałych - 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;
   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: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych, dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
   6) zasady formowania budynków:
      - zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
      - 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) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących,
   2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
   3) obsługa komunikacyjna terenu 2MN,U poprzez służebność drogową w ramach terenu 1KDW i 2MW.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 17
Teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
   2) dopuszczalne:
      a) budynki zamieszkania zbiorowego;
      b) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
      c) 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;
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:
   a) mieszkalnictwo - 6 kondygnacji z kondygnacją mieszkalną w części poddasza,
   b) usługi - do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
   c) garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji,
6) zasady formowania budynków:
   a) remonty budynków istniejących - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów; w tym zamianę stropodachu na dach z powierzchnią użytkową,
   b) rozbudowa pozioma parterów dopuszczalna w każdym przypadku w którym nie pogarsza standardu użytkowania przylegających lokali mieszkaniowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 18
Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone symbolami 2MW – 4MW

1. Ustala się 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) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
      b) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe w kondygnacjach podziemnych.
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;
   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:
      a) mieszkalnictwo - 6 kondygnacji z kondygnacją mieszkalną w części poddasza,
      b) obiekty usługowe, garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji podziemnych,
   6) zasady formowania budynków:
      - przyjęte w opracowaniach studialnych i przedprojektowych do realizacji.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 19
Tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN

1. Ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne:
      a) usługi nieuciążliwe występujące w granicach działki 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 niż mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
   - dla zabudowy wolnostojącej 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18,0 m
   - dla zabudowy bliźniaczej 350 m^2 szerokość frontu co najmniej 14,0 m
   - dla zabudowy szeregowej 250 m^2 szerokość frontu co najmniej 8,0 m
   - 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 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;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
   - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
   - dla zabudowy szeregowej - nie więcej niż 50% 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: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, dla budynków: usługowych gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
   - dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialną,
   - dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) dla obszarów objętych nakazem scaleń i podziałów wprowadzanie zabudowy jest możliwe dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
   2) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Stawka procentowa - 0%,

§ 20

Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP – 3ZP

1. Ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z powiązanymi ciągami pieszymi;
   2) dopuszczalne - nie określa się.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń zgodnych z warunkami siedliskowymi.
3. Stawka procentowa - 0%, oznacza to, że renta planistyczna nie będzie naliczana.

§ 21

Tereny parkingów i garaży, oznaczony symbolem 1KG – 3KG

1. Ustala się 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 i stanowiska postojowe 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;

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 20% powierzchni terenu;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu;
6) zasady formowania budynków: nakazuje się realizację 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 - nie określa się.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 22

Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KD – Z, 1KD – L , 1KD – D,

1. Ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, 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. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
   1) 1KD-Z – zbiorcza (w ciągu ulicy Zdrojowej)
      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;
   2) 1KD-L – lokalna (w ciągu ulicy 1 Maja)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od ,
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą.
   3) 1KD-D – dojazdowe (w ciągu ulic Staszica)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8m;
      b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 23

Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 4KDW

1. Ustala się 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 5m;
   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.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 24

Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITE – 2ITE

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

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

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^{0}, 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 - cztery 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:
   Obiekty i urządzenia związane z gazownictwem stwarzające niebezpieczeństwo wybuchu, pożaru lub zatrucia oraz obiekty i urządzenia związane z elektroenergetyką stwarzające niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym muszą być lokalizowane na terenach ogrodzonych w sposób uniemożliwiający przypadkowy kontakt osób postronnych i zwierząt z takimi urządzeniami.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

GRANICE PLANU NA TLE USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

granica planu miejscowego

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

linie zabudowy

- tereny i obiekty w Rejestrze Zabytków
- objęte Wojewódzką Ewidencją Zabytków

- obiekty objęte i wskazane do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków
- miejsca Pamięci Narodowej

strefa ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar planu z wyłączeniem 1MW)

przeznaczenie terenu:

Up	tereny usług o charakterze publicznym
U	tereny usług
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej
MN.U	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW	tereny zabudowy wielorodzinnej
KG	tereny parkingów i garaży
ZP	tereny zieleni urządzonej
ITE	tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDD	tereny ulic i dróg publicznych - droga dojazdowa
KDL	tereny ulic i dróg publicznych - droga lokalna
KDZ	tereny ulic i dróg publicznych - droga zbiorcza

miejscowość: JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

rodzaj opracowania: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Jastrzębie Zdrój

projektował: mgr inż. arch. Bogdan Ślusarczyk upr. urb. nr 111/87

współpraca autorska: mgr Dorota Bakun

treść rysunku:

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XII/125/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007r.

lokalizacja: Jastrzębie Zdrój Obręb Jastrzębie Zdrój

skala 1:2000

załącznik nr: 1

czerwiec 2007

Załącznik nr 2
Do Uchwały Nr XII/125/2007
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 2007r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum, o symbolu roboczym C64.

§ 2

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

Uwaga nr 1 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).
1) uwaga dotyczy działki numer 838/41, 825/41, 826/41, 840/41 ark. 2 obręb Jastrzębie Zdrój położonej w projekcie planu w obrębie terenów oznaczonych symbolem: 2MN,U (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej);
2) w uwadze wnosi się o wyznaczenie drogi publicznej obsługującej działki numer 838/41, 825/41, 826/41, 840/41 w obrębie prywatnego zespołu mieszkaniowo-usługowego;
3) Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi ze względu na niekorzystną konfigurację terenu, uniemożliwiającą połączenie zabudowy wielorodzinnej obsługiwanej drogą wewnętrzną osiedlową poprzez drogę publiczną do zabudowy szeregowej;
4) jednocześnie stwierdza się, że obsługa zespołu 2MN,U jest możliwa jedynie w formie służebności poprzez tereny osiedlowe TBS Daszek zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz warunkami zapisanymi w § 16 ust. 3 pkt 3) uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XII/125/2007
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 C64 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