UCHWAŁA Nr XII/126/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C79 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 C79, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 183,02 ha w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/694/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic Pszczyńskiej i łącznika pomiędzy ulicą Pszczyńską i Północną w kierunku południowym i zachodnim wzdłuż osi łącznika ulicy Pszczyńskiej i Północnej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Północnej i łącznika pomiędzy ulicą Pszczyńską i Północną skąd biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Północnej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Północnej i Sybiraków i dalej w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Sybiraków do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Sybiraków i Al. Piłsudskiego i dalej kierunku zachodnim wzdłuż osi Al. Piłsudskiego i 11 Listopada do punktu położonego na przecięciu się osi ulic 11 Listopada i Zdrojowej skąd biegną w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Zdrojowej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Zdrojowej i Pszczyńskiej i dalej w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Pszczyńskiej do punktu wyjściowego - z wyłączeniem obszarów określonych w uchwałach Rady Miasta Jastrzębie Zdrój: Nr XXVII/581/2004 z dnia 16 grudnia 2004 roku o symbolu roboczym C65 (utraciła ważność z dniem wejścia w życie uchwały Nr XLV/921/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku o symbolu roboczym C89) oraz Nr XX/461/2004 z dnia 27 maja 2004 roku o symbolu roboczym C70 (utraciła ważność z dniem wejścia w życie uchwały Nr XLV/918/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku o symbolu roboczym C70).

§ 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 oraz po przecinku symbolu przeznaczenia docelowego - o ile takie określono;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
   6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
   8) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
   9) 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, w przypadku terenów podlegających rekultywacji lub przekształceniom, po przecinku może wystąpić symbol literowy przeznaczenia docelowego. 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 ustaleniami niniejszej uchwały.
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, w tym celu:
   1) zaleca się formowania 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, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.
5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych (wielosegmentowych) o funkcji mieszkaniowej, takich jak na przykład szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna oraz funkcji usługowej lub usługowo - mieszkaniowej, takich jak na przykład zespół szeregowych pawilonów usługowych zrealizowany na podstawie wspólnego projektu budowlanego:
   1) dla przekształceń obejmujących wszystkie budynki składające się na obiekt obowiązują jedynie parametry i zasady formowania właściwe dla danego przeznaczenia terenów opisane w rozdziale 4;
   2) przekształcenia obejmujące część zespołu są dopuszczalne pod następującymi warunkami:
      a) wprowadzane zmiany nie mogą ograniczać właściwego użytkowania pozostałych części zespołu w zakresie ich obsługi komunikacyjnej, zacieniania, przesłaniania i bezpieczeństwa pożarowego,
      b) program użytkowy nie może wprowadzać uciążliwości dla obiektów sąsiadujących wynikających ze zwiększonego ruchu pieszego i samochodowego, hałasu, pylenia i rozprzestrzeniania się drażniących zapachów,
      c) forma przekształcanych obiektów powinna nawiązywać do części istniejącej co najmniej kształtem dachów i charakterem podziałów elewacyjnych (proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki i podobne),
      d) zaleca się utrzymanie jednolitej kolorystyki w ramach całego zespołu,

e) wprowadzanie zmian naruszających wyżej opisane zasady jest możliwe pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach;

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

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

6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane 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 takie 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 11 Listopada - Zdrojowa - Pszczyńska - Arki Bożka Al. J. Piłsudskiego;
   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 80%,
- 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.
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.

§ 12
Stawka procentowa

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.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

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

1. Obowiązuje ochrona prawna, wpisanego do rejestru zabytków, obiektu wraz z przypisanymi do niego działkami opisanego jako A4 - nr rejestru 737/66 z 05.08.1966 r.; Kościół parafialny pod wezwaniem św. Katarzyny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B, dz. 2813/152, k.m. 2, obręb Jastrzębie Górne.
2. Ochrona wyżej wymienionego obiektu 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:
- G10 - Urząd Skarbowy, d. pensjonat i restauracja Hoppenów; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 15,
- G11 - Urząd Skarbowy, dawny DW Związku Kas Chorych; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 13.

4. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
- B17 - dom mieszkalny; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 126A,
- B18 - dawna plebania; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B,
- B19 - budynek gospodarczy; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B,
- B20 - budynek biurowy -Powiatowy Urząd Pracy; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 134,
- B22 - budynek dworcowy (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój, nieczynna); Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,
- B23 - warsztat dworcowy + WC (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój), nieużytkowany; Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,
- B24 - wieża wodna (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój- nieczynna); Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,
- B47 - dom mieszkalny, d. Bar Ubocze; Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa 4,
- B75 - dom mieszkalny, sklep; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 59,
- B88 - budynek usługowy - przedszkole, biblioteka; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 158.

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 krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:
- K20 - krzyż kamienny z rzeźbami, 1872 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B, na pn. zach. od kościoła św. Katarzyny,
- K21 - krzyż kamienny z rzeźbami, 1916 r.; Jastrzębie Górne, ul. Warszawska, przy bramie kościoła św. Katarzyny.

7. W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:

- M3 - pomnik w hołdzie pomordowanym ofiarom Marszu Śmierci; Jastrzębie Górne, ul. Warszawska, przy bramie kość. Św. Katarzyny,
- M4 - grób-pomnik powstańców śląskich zamordowanych w 1919 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M5 - grób bohaterskiego sapera - zginął 1945 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M6 - grób trzech żołnierzy września 1939 r; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M7 - tablica ku czci żołnierzy AK zaginionych 1947 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M8- kaplica grobowa rodziny Witczaków; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny.

8. Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 6 i 7 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.
9. Ustala się niżej wymienioną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu opisaną jako S06 - Jastrzębie Górne, kościół Św. Katarzyny.
10. W granicach wyżej wymienionej strefy 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 historycznego 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.
11. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń ust.12.
12. 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 - powinny 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 - jar pomiędzy ulicami Dworcową, 11 Listopada i Zdrojowa, w obrębie którego do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych:
      a) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych i 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) zbiorniki wód podziemnych w granicach oznaczonych na rysunku planu:

a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Są to w szczególności przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w przepisach planu,

b) nakazuje się aby przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu, przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wszelkie przedsięwzięcia mogące zanieczyścić wody podziemne w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) były realizowane przy zastosowaniu 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) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 1ZL (buki pospolite - 13 szt. oraz dąb szypułkowy - 1 szt., w jarze w rejonie ul. 11 Listopada i Zdrojowej) objęte 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.

2. 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 i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie I (KWK "JAS-MOS"), Jastrzębie Górne (KWK "Zofiówka") - zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

2) obszar planu w całości objęty jest 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) 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;

5) 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 dotyczą strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m w granicach oznaczonym na rysunku planu, obowiązują odpowiednio:

1) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących bez prawa ich rozbudowy;

2) dopuszcza się realizacje i przebudowy sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną za wyjątkiem związanych z zaopatrzeniem w wodę;

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

4. Bezpieczeństwo publiczne dotyczy terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych na rysunku planu, 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) 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 na cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
   1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:
      a) 6m dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MNU, U, UP, PU,
      b) 5m dla terenów oznaczonych symbolem MN, ZR, ZL.
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 zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujący zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z obsługą komunikacyjną w zakresie terenów: 6MN, 7MN, 1MW - 3MW, 6MW - 9MW, 4U - 6U, 8U, 11U, 5UP - 8UP, 1UZ, 1ZP-4ZP, 1KG, 1KS, 5KDD, 6KDD, 9KDD, 2KDX - 4KDX i częściowo 8KDX, 7KDD i 8KDD, której celem jest:
   1) podniesienie standardów mieszkaniowych, w tym rozgęszczenie zasiedlenia do poziomu 1 rodzina na 1 mieszkanie;
   2) zapewnienie dostępności komunikacyjnej, w tym ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
   3) zapewnienie dostępności do usług podstawowych związanych z handlem, oświatą i służbą zdrowia w izochronie 10 minut.
2. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 18MN

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) 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:
- zabudowa wolnostojąca - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 350 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, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
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:
- dla terenów 1MN - 3MN wyłącznie zabudowa szeregowa, dla pozostałych 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 mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 23MNU

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa, przy czym:
a) dla terenów 1MNU - 19MNU, 21MNU i 22MNU - wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dla terenów 20MNU i 23MNU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
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 - 9MNU, 12MNU - 15MNU, 17MNU - 19MNU, 21MNU, 22MNU:
- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 600 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- usługi występujące samodzielnie - 800 m^2 szerokość frontu co najmniej 20 m,

- tereny 10MNU, 11MNU, 16MNU, 20MNU, 23MNU:
- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 700 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 800 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- usługi występujące samodzielnie - 1000 m^2 szerokość frontu co najmniej 20 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, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
b) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,
c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
d) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,
każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:
- dla terenów 20MNU i 23MNU dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
- dla pozostałych terenów 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 z usługami rzemieślniczymi.

§ 19
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 9MW

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 wyłącznie 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, przy

czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
a) mieszkalnictwo i budynki biurowe - obowiązuje nawiązująca do budynków istniejących, dla terenów:
- 1MW do 5MW - 6 kondygnacji,
- 6MW do 9MW - 11 kondygnacji,
b) usługi - do czterech kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, możliwość nadbudowy istniejących obiektów usługowych musi być dowiedziona w stosownej ekspertyzie konstrukcyjnej,
c) garaże wielopoziomowe - do trzech 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, w tym rozbudowę i nadbudowę budynku wyłącznie na potrzeby mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznacza to zakaz wykorzystywania kondygnacji naziemnych powyżej parteru na inne cele w szczególności usługowe,
b) przebudowy i remonty istniejących budynków usługowych - nakazuje się dostosowanie formy obiektów do kontekstu i skali otocznia, oznacza to stosowanie geometrii dachów takiej samej jaka występuje w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (w przypadku dachów spadzistych z tolerancją do 5%) oraz podobnych podziałów formalnych i materiałów wykończeniowych, przy czym zakazuje się stosowania stylistyki rustykalnej i materiałów wykończeniowych takich jak kamień łamany, mur pruski, 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:
- nawiązanie do istniejących podziałów konstrukcyjnych i formalnych budynku w tym rozmieszczenia okien, balkonów, loggi i klatek schodowych,
- stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych w odniesieniu do przeważającej części fasad, o gamę kolorów ziemi (biel, żółć i zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku ograniczeń nie wprowadza się,
- stosowanie rozwiązań przełamujących strukturę budynku oraz opartych o silne kontrasty barwne jest możliwe tylko po uzyskaniu akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury,
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:
- mogą być umieszczane wyłącznie na ścianach szczytowych budynków powyżej 5 kondygnacji naziemnej, w szczególności oznacza to zakaz umieszczania reklam na dachach za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych tylko w postaci elementów ażurowych (wycięte napisy lub rysunki) podświetlanych lub neonowych, których treść związana jest z występującą w danym terenie MW funkcją (nazwa osiedla, firmy, instytucji, przedsiębiorcy itp.),
- muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, w przypadku umieszczenia na ścianie szczytowej więcej niż jednej reklamy ich wielkość i kształt powinny być takie same,
- wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury na podstawie projektu zawierającego wizualizację całego obiektu wraz z otoczeniem z punktów lub punktu widzenia reprezentatywnego dla percepcji reklamy,
g) ogrodzenia placyków gospodarczych, śmietników i podobne, ściśle utylitarne elementy małej architektury, powinny być realizowane przy użyciu materiałów wykończeniowych takich jak tynki szlachetne, beton fakturowany, cegła klinkierowa, szkliwiona ceramika budowlana, drewno i podobne, zakazuje się stosowania typowych prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej i wszelkich materiałów odpadowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
3) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;
4) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z usługami i prowadzeniem działalności gospodarczej.

§ 20
Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 23U

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią z wyłączeniem stacji paliw (z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e) i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) dopuszczalne:
a) usługi o charakterze publicznym, w szczególności dla terenu 7U są to usługi sportu i rekreacji wzbogacające potrzeby przeznaczeń określonych w terenach 6UP-8UP, 4ZP i 5ZP,
b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
c) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
d) garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty.
e) stacja paliw wyłącznie dla terenu 1U i 19U.
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, jednak dla terenów 3U i 7U - nie mniej niż 1500 m^2, dla pozostałych terenów oraz dla potrzeb związanych z infrastruktura techniczną minimalnej wielkości działki nie określa się;
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, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15%;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki administracyjne, usługowe i mieszkalne - cztery 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 - dwie 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° do 45°, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych takich jak: lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) dla terenów 5U - 11U przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;

2) dla terenu 6U w zakresie istniejących obiektów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszojezdnego 4KDX na małych działkach (nie większych niż 300 m^2) pomiędzy terenami 4DKX, 4ZP i terenem związanym z obiektem przy ul. Wrocławskiej 2, dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę w szczególności w kierunku terenu 4ZP, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 5, przy czym:
   a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 3 kondygnacje naziemne od strony terenu 4KDX oraz 2 kondygnacje naziemne od strony terenu 4ZP,
   b) rozbudowana część od strony terenu 4ZP powinna mieć formę i funkcję rozwiązaną w sposób uwzględniający publiczny charakter przestrzeni od tej strony, ze strefą wejściową oraz stosownie ukształtowaną elewacją;
3) dla terenu 6U i 9U w zakresie już zainwestowanych działek dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy wykraczające ponad określone wyżej wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej przy czym:
   a) utraconą powierzchnie biologicznie czynna należy odtworzyć w innych częściach działki lub zrekompensować w postaci zielonych dachów, w zakresie nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
   b) w przypadku działek których istniejące zainwestowanie nie wyodrębnia żadnej powierzchni biologicznie czynnej lub jedynie w zakresie nie większym niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego ustala się możliwość 100% zainwestowania;
4) dla terenu 9U i 10U w celu ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 9MW i 7ZP ustala się:
   a) funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenów: 9MW i 7ZP, należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8 m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m,
   b) możliwość zmniejszenia o 50% minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalonych w § 10 ust. 1 pkt 6, przy czym część parkingów obliczonych po dopuszczonym zmniejszeniu w zakresie nie mniejszym niż 75% należy zlokalizować w obrysie obiektów powstałych zgodnie z przeznaczeniem terenu lub pod poziomem terenu.

§ 21

Tereny usług i handlu, stanowiące centra usługowe, oznaczone symbolami 1UC - 3UC

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:
      a) usługi o charakterze publicznym,
      b) garaże, w tym wielopoziomowe i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych,
      d) dla terenu **1UC** - stacja paliw.
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, przy czym dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 wielkość działki 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, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
   5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
      a) budynki administracyjne i administracyjno - usługowe - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 6 – 12 kondygnacji nadziemnych,
      b) pozostałe obiekty usługowe, magazyny i garaże - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
      c) obiekty wielkopowierzchniowe - nie więcej niż 15 m, 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 nowych 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) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;

4) dla terenu 2UC w celu ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 9MW funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenu 9MW, należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8 m;

5) dla terenu 3UC ustala się:

a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy w obrębie terenu 3UC należy realizować na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości wskazany teren, z możliwością realizacji wspólnej inwestycji w postaci indywidualnych obiektów budowlanych na istniejących lub na nowych działkach gruntowych zlokalizowanych w terenie 3UC pod warunkiem zapewnienia wspólnych wewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych i stosowania ujednoliconych rozwiązań architektonicznych zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojść i dojazdów,

b) zabudowa od strony drogi 1KDG (Al. Piłsudskiego) powinna mieś formę i funkcję rozwiązaną w sposób uwzględniający publiczny charakter przestrzeni od tej strony, ze szczególnym rozwiązaniem: strefy wejściowej, powiązanej z ciągami pieszymi z uwzględnieniem ukształtowania terenu za pomocą pomostów i kładek łączących obiekt z chodnikiem; bryły i elewacji obiektów z możliwością ukształtowania akcentów kompozycji przestrzennej w postaci dominanty lub wyróżniających się rozwiązań materiałowych i gabarytowych,

c) funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów należy lokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu;

6) dla terenów 2UC i 3UC potrzeby parkingowe określone zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 6 nie związane z istniejącym zainwestowaniem, należy w zakresie nie mniejszym niż 75% zlokalizować w obrysie obiektów powstałych zgodnie z przeznaczeniem terenu lub pod poziomem terenu.

§ 22
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, sport, kult religijny, niepubliczna ochrona zdrowia, opieka społeczna - w szczególności:

a) dla terenów 2UP i 3UP jest to zespół budynków związanych z obiektem kultu religijnego (kościół p.w. Św. Katarzyny) wraz z zapleczem mieszkalnym i innymi usługami wzbogacającymi podstawowe przeznaczenie terenu,

b) dla terenu 5UP jest to zespół budynków oświaty wzbogaconych o usługi rekreacyjno-sportowe nie związane wyłącznie z działalnością publiczną (Zespół Szkół wraz z kompleksem basenowym);

2) dopuszczalne:

a) inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty,

c) dla terenu 5UP usługi wzbogacające program funkcjonalny istniejącego i przyszłego użytkowania związanego z usługami sportu i rekreacji o usługi handlu i gastronomii;

3) zakazane: stacje paliw i 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, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki usługowe:
- dla terenu 11UP – 6 kondygnacji nadziemnych,
- dla pozostałych 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 funkcji unikalnych 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,
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 funkcji unikalnych 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 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) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
3) dla terenu 2UP w przypadku rozbudowy kompleksu rekreacyjno-sportowego związanego z istniejącym basenem wraz z innymi usługami towarzyszącymi, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 30% oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do wskaźników określonych wyżej;
4) dla terenów 8UP, 10UP i 11UP w zakresie już zainwestowanych działek dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy wykraczające ponad określone wyżej wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, przy czym:
a) utraconą powierzchnie biologicznie czynna należy odtworzyć w innych częściach działki lub zrekompensować w postaci zielonych dachów, w zakresie nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
b) w przypadku działek których istniejące zainwestowanie nie wyodrębnia żadnej powierzchni biologicznie czynnej lub jedynie w zakresie nie większym niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego ustala się możliwość 100% zainwestowania.

§ 23
Teren usług zdrowia, oznaczony symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe: zabudowa usług ochrony zdrowia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;
2) dopuszczalne - obiekty uzupełniające takie jak garaże, magazyny, budynki gospodarcze, wiaty;

3) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania części 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, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% 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:
      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.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
   1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach;
   2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi.

§ 24
Teren zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczony symbolem 1PU

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna i usługowa w tym składy, bazy, magazyny 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) produkcja rolnicza,
      d) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty,
      e) usługi związane z obsługą ruchu samochodowego z wykluczeniem stacji paliw.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60^o, wymagany dostęp do drogi publicznej; wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż:
      - 3000 m^2 dla terenów i zabudowy produkcyjnej, składowej, baz i magazynów,
      - 1000 m^2 dla pozostałych funkcji związanych wyłącznie z usługami;
   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, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu

przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 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) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
b) 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 dotyczą ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 16MN i 1ZL, w tym celu należy utrzymać istniejące zagospodarowanie wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1PU od terenów 16MN i 1ZL, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5m, związane z ukształtowaniem terenu wraz z rosnącymi drzewami lub uzupełnić to zagospodarowanie nowym zadrzewieniem.

§ 25
Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 8ZP

1. Przeznaczenie:
1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędną obsługą komunikacyjną i obiektami związanymi z rekreacją (za wyjątkiem terenu 1ZP i 6ZP), a w szczególności dla terenów 3ZP, 5ZP i 7ZP są to funkcje związane ze sportem i wypoczynkiem w tym place gier i zabaw oraz inne typu: skatepark, ścieżki zdrowia, miejsca piknikowe;
2) dopuszczalne – dla terenu 5ZP:
a) obiekty gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m^2 oraz obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem parku i sanitarne wraz z powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej,
b) lokalizacja parkingów wzdłuż terenu ciągu pieszojezdnego 8KDX oraz od strony terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 5KDD i 8KDD.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach planowanych):
1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń:
a) wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
b) wielkość wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z określonym przeznaczeniem nie może przekraczać 10% wielkości całego terenu ZP;
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, przy czym nie bliżej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w przypadku działki przeznaczonej pod zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla działki przeznaczonej pod zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne,
b) dla pozostałych - w tym unikalnych związanych z wypoczynkiem - 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) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
3) dla terenów ZP nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12;
4) dla terenu 5ZP nakazuje się:
a) likwidację nielegalnie wprowadzonych ogródków działkowych,
b) wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 26
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 w tym usługi handlu artykułami typu: kwiaty, znicze, wieńce oraz funkcje związane z przechowywaniem urn z prochami zmarłych w kolumbarium oraz sieci infrastruktury technicznej prowadzone w sposób niekolidujący z funkcją podstawową;
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 15% powierzchni terenu;
4) część powierzchni grzebalnej cmentarza, nie mniejszą niż wskaźniki określone w przepisach odrębnych, należy przeznaczyć pod zieleń, w szczególności urządzoną jako zadrzewienia;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki usługowe i towarzyszące - trzy kondygnacje nadziemne,
b) dla pozostałych - w tym unikalnych 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.

§ 27
Teren lasów, oznaczony symbolem 1ZL

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 oraz z wyłączeniem obszarów postulowanych użytków ekologicznych.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

§ 28
Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 13ZR

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 dotyczą wprowadzania zalesień dla których należy zachować odległości od zabudowy istniejącej i planowanej zgodną z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

§ 29

Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ - 6KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD- 12KDD, 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:
      a) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej,
      b) usługi powiązane z przejściami podziemnymi w tym wykorzystanie przestrzeni pod powierzchnią ronda na potrzeby lokali usługowych jedynie w przypadku istnienia lub realizacji podziemnych przejść pieszych;
2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
   1) KDG - główne (w granicach planu występuje fragment ulicy)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 35 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: 1KDZ-3KDZ, 5KDZ i 6KDZ)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 40 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 (w granicach planu występują fragmenty ulic: 2KDL)
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 30 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;
   3) dla terenu 5KDX przy zagospodarowaniu terenu i trasowaniu drogi zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi.

§ 30
Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 12KDW

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.

§ 31
Tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KS - 5KS

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.

§ 32
Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 2KG

1. Przeznaczenie: garażowanie i postój samochodów osobowych i dostawczych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - powinna pozwalać na uzyskanie wskaźników właściwych dla wprowadzanej funkcji, w szczególności dopuszcza się wydzielenia w obrysie obiektu budowlanego o ile taka konieczność będzie wynikała ze sposobu zarządzania zespołem;
   2) zasady lokalizacji budynków:
      a) nowe garaże należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne,
      b) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
   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.

§ 33

Teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KP

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: ogólnodostępne ciągi piesze, przedpola obiektów usługowych;
   2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej, parkingi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 34

Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK – 4KK

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

§ 35

Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITK

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną dotyczącą kanalizacji (pompownia ścieków), wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią;
   2) dopuszczalne - usługi i produkcja nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60^{o}, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, wymagany dostęp do drogi publicznej;
   2) zasady lokalizacji budynków - 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, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 10%;
   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:
      a) budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
      b) dla pozostałych nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów – nie określa się.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
1) symbol: C1 - Uchwała Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju Nr XXII/355/1996 z dnia 25 maja 1996 r.;
2) symbol: C2 - Uchwała Nr XLVIII/700/98 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 4 lutego 1998 r.;
3) symbol: C7 - Uchwała Nr XXII/446/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
4) symbol: C4 - Uchwała Nr XXV/601/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000 r.

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDROJU

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C79 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 / 126 / 2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007r.

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

POMNIEJSZENIE RYSUNKU PLANU

0 50 100 200 400m

/ podziałka skalowa dla pomniejszenia /

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

GRANICE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW — powierzchnia (ha)

MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	21.41
MNU	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	29.25
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	11.29
U	usługi	11.71
UC	obiekty usługowe z dominującym udziałem usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2	3.61
UP	usługi o charakterze publicznym	11.94
UZ	usługi zdrowia	0.33
PU	tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	2.43
ZP	zieleń urządzona	5.26
ZC	cmentarze	1.10
ZL	tereny leśne	4.50
ZR	zieleń nieurządzona tereny rolnicze o krajobrazie dominującym	26.44
KD..	ulice i drogi publiczne w klasach technicznych G - główne, Z - zbiorcze, L - lokalne, D - dojazdowe	21.86
KDX	publiczne ciągi pieszo-jezdne o dominującym parametrze technicznym	1.68
KP	komunikacja pieszo	0.83
KDW	niepubliczne ulice i drogi wewnętrzne	1.34
KS,KG	obiekty komunikacji - wyznaczone zespoły: KS - garażowo-postojowe, KG - tereny garaży	1.18 1.53
KK	tereny kolejowe	6.84
ITK	tereny infrastruktury technicznej: K - kanalizacja	0.21

USTALENIA REGULACYJNE

- obiekty o wysokich walorach kulturowych, utrwalone ustaleniami planu dotyczącymi ich objęcia Gminną Ewidencją Zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- obszary objęte rentą planistyczną w wysokości 30%
- tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do powyżej 2000m2
- obszary lokalizacji stacji paliw, zabudowy infrastruktury technicznej

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

GRANICE

- obszary wyłączone z planu miejscowego (granice stref o różnych zasadach sytuowania zabudowy)
- tereny zamknięte

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- granice terenów górniczych
- granice obszarów górniczych

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA
(objęte z bezpieczeństwem publicznym, przepisami sanitarnymi)

- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
- strefy ochrony sanitarnej orientacyjny

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- postulowane użytki ekologiczne
- pomniki przyrody, alei miejsc
- granice ochrony gł. wodonośnych GZWP nr 444 (GZWP 444) o zasobach: - dyspozycyjnych, - eksploatacyjnych

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- tereny i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków
- obiekty objęte ustawą o ochronie Ewidencją Zabytków
- strefy ochrony archeologicznej

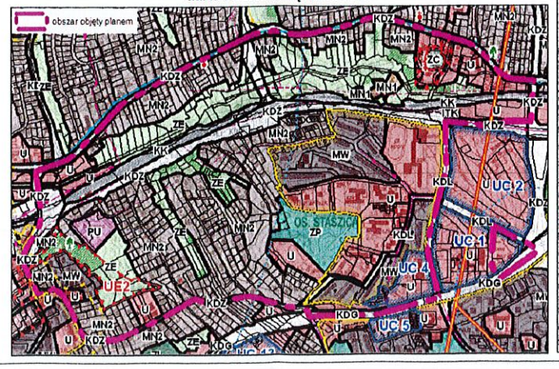
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w300 - wodociągi komunalne o średnicach powyżej 300 mm
- kd600 - kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- kk600 - kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm
- g.300 - gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm
- c300 - ciepłociągi powyżej 100 mm
- 20kV/6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV (napowietrzne)
- 20kV/6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV (kablowe)
- stacje transformatorowe

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

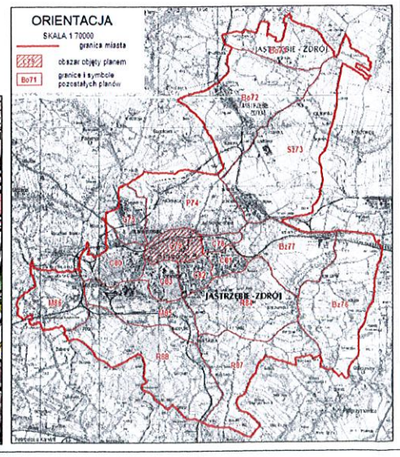
- granice działek ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- budynki
- poziomice (cięcie co 1 m)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ



ORIENTACJA

SKALA 1:70000



BIURO ROZWOJU REGIONU KATOWICE

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XII/126/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 28 czerwca 2007r.

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 C79.

§ 2

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

1. Uwaga nr 1 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr: 1792/2, ark. 5, obręb Jastrzębie Zdrój, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 10ZR (teren zieleni nieurządzona i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym)
W uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi podtrzymując przeznaczenie przedstawione na wyłożeniu. Wskazany teren nie powinien być nigdy zabudowany głównie ze względu na ochronę doliny potoku oraz fakt, iż znajduje się pomiędzy głównym przebiegiem potoku a rowem melioracyjnym co prawdopodobnie może wiązać się z zalewaniem terenu.

2) uwaga pozostaje nieuwzględniona, ponieważ:
- uwaga jest niezgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój,
- powoduje rozpraszanie zabudowy generujące konieczność realizacji dodatkowych dojazdów oraz w sposób niekorzystny zbliżą się do ciągu ekologicznego związanego z potokiem Jastrzębianka.

2. Uwaga nr 4 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działek: 402/21, 402/20, 402/19, 402/18 (oraz 401/8 która również obejmuje teren 12U) ark. 8, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 12U - teren zabudowy usługowej (obecnie 10U).
W uwadze protestuje się, w imieniu mieszkańców os. Staszica, przeciwko budowie usług w terenie 12U, z propozycją przeznaczenia tego terenu na ZP.
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę częściowo w zakresie:
- likwidacji terenu 8KDW – teren drogi wewnętrznej, który głównie miał służyć potrzebom terenu 12U (mimo iż nie jest wymieniony w uwadze zajmuje większą część terenu który mógłby być według również zielenią urządzoną)
- częściowego ograniczenia terenu 12U (związanego z dz. 401/8).
Tym samym powiększa się tereny 6ZP (obecnie 7ZP) przypominając jednocześnie, iż w terenach MW niezależnie od wyznaczenia terenów ZP zarządzający mogą na nawet powinni urządzać zieleń rekreacyjną i wypoczynkową, która stanowi składnik funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wynika to wprost z warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, więc mieszkańcy którzy składają uwagę powinni tego wymagać również od zarządzającego osiedlem.
Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój wprowadził dodatkowe zapisy - kierując się troską o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na atrakcyjną lokalizację w centrum miasta - celem ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej

i zieleni urządzonej, w brzmieniu:
„Funkcje gospodarcze w obrębie terenów 10U związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 9MW należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. O szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m";
„Dla terenu 10U dopuszcza się zmniejszenie o 50% minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalonych w § 10, ust. 1, pkt 6, przy czym część parkingów obliczonych po dopuszczonym zmniejszeniu w zakresie nie mniejszym niż 75% należy zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu."

2) uwzględnienie uwagi w całości jest niemożliwe ponieważ:
- narusza utrzymywany i zagwarantowany w dotychczasowych dokumentach planistycznych (studium, plan ogólny) kierunek zagospodarowania tego terenu związany z usługami;
- prawo własności terenu, zgodnie z którym właściciele mają prawo realizować swoje zamierzenia zgodnie polityką przestrzenną miasta określoną studium;

3. Uwaga nr 6 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 404/2, ark. 8, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 2UC i 3UC (tereny ośrodków usługowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2) 5KDX (teren publicznego ciągu pieszojezdnego).
Uwaga wyraża protest przeciwko przebiegowi drogi 5KDX. Według opinii zgłaszającego uwagę trasa tej drogi w znaczący i niekorzystny sposób dzieli działkę obniżając jej walory ekonomicznej i estetycznej oraz ogranicza prawo jej zabudowy w sposób znaczący. Zgłaszający uwagę proponuje przesunięcie drogi bliżej terenu MW.
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi traktując prowadzenie drogi w tym obszarze jako nadrzędne w stosunku do indywidualnego zagospodarowania. Przebieg drogi 5KDX został poprowadzony w sposób minimalnie ograniczający realizację zabudowy dlatego prowadzony jest w maksymalnym zbliżeniu do skarpy w zachodniej części działki. Przesunięcie drogi bliżej terenu MW jest właśnie ze względu na skarpę niemożliwe, efektem czego jest powstanie uzasadnionego w tej sytuacji buforu izolującego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną od terenu drogi w postaci zieleni urządzonej. Planowana droga umożliwia w sposób najbardziej korzystny jakąkolwiek obsługę komunikacyjną w/w działki. Ponad to postanawia się zwiększyć szerokość linii rozgraniczającej drogi 5KDX o 2 m w każdą stronę (z 8m do 12m) ze względu na konieczność uwzględnienia ukształtowania terenu w związku z nowym przebiegiem (pokonanie różnicy wysokości z koniecznością ukształtowania skarp).
Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój Przy rozpatrywaniu uwagi uwzględnił również kontekst szerszy, dotyczący nie tylko podmiotu który ujawniły się przy złożeniu uwagi, ale również np.: przyszłych użytkowników, obecnych mieszkańców oraz całościowy wizerunek miasta, dla którego każda inwestycja powinna być rozpatrywana jako potencjalna wizytówka miasta. Dlatego kierując się troską o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na atrakcyjną lokalizację w centrum miasta, postanawia się wprowadzić nowe zapisy do planu celem ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej i zieleni urządzonej , w brzmieniu:
„Funkcje gospodarcze w obrębie terenów 2UC związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 9MW należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. O szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m";
„Potrzeby parkingowe określone zgodnie z ustaleniami w § 10, ust. 1, pkt 6 w obrębie terenu 2UC nie związane z istniejącym zainwestowaniem, należy w zakresie nie mniejszym niż 75% zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu.".

2) uwzględnienie uwagi w całości jest niemożliwe ze względu na:
- nadmierne zbliżenie drogi do terenów sąsiednich związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz ukształtowanie terenu związane ze skarpą i konieczność stworzenia buforu izolującego w postaci zieleni urządzonej;
- potrzeby obsługi komunikacyjnej w skali całego terenu, traktując inwestycję drogową jako nadrzędną w stosunku do indywidualnego zagospodarowania terenu, biorąc w szczególności pod

uwagę fakt, iż podobny kształt drogi (bardziej niekorzystny dla właściciela) był przewidziany w poprzednim planie ogólnym;

4. Uwaga nr 7 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 1865/246, ark. 5, obręb Jastrzębie Górne, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów: cmentarza - 1ZC i zieleń nieurządzona i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym - 4ZR.

W uwadze wnosi się o wpisanie do przeznaczenia terenu funkcji usługowo-handlowej związanej z planowaną budową sklepu z serwisem rowerowym.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi podtrzymując przeznaczenie określone w planie zwłaszcza, że jest ono ustalone w następstwie wniosku do planu oraz pozytywnie rozpatrzonych uwag nr: 2 i 5, których adresatem jest ten sam podmiot co zgłaszający przedmiotową uwagę (Parafia Świetej Katarzyny). Prośba o dopuszczenie usług związanych z handlem, którego rodzaj nie jest w żadnym stopniu związany z podstawową funkcją terenu jest wewnętrznie sprzeczna i rodzi konflikty w stosunku do funkcji cmentarnej, której charakter związany jest z wyciszeniem i zadumą, a forma zagospodarowania przypomina raczej uspokojone tereny zieleni urządzonej.

2) uwzględnienie uwagi jest niemożliwe ze względu na:
- wcześniej zgłoszone wnioski i uwagi, które są sprzeczne z obecnie omawianą uwagą;
- szeroko rozumianą ideę ładu przestrzennego i racjonalnego rozwoju, w której nie ma miejsca na wymieszanie się tak sprzecznych funkcji w jednym terenie.

5. Uwaga nr 8 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 404/5, ark. 8, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenu oznaczonego w planie symbolem 2UC – tereny ośrodków usługowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2.

W uwadze wnosi się o doprowadzenie dojazdu do działki (i innych działek zlokalizowanych w centrum terenu 2UC) poprzez nowo proponowaną drogą KDX oraz o likwidację linii zabudowy.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w zakresie nowych rozwiązań dotyczących obsługi komunikacyjnej zgodnie ze zgłoszonymi w uwadze rozwiązaniami, jednak nie przychylił się do likwidacji linii zabudowy podtrzymując zasadę stosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym zmniejsza się zasięg linii do 4m od linii rozgraniczającej teren dróg: 1KDG i 6KDZ. Ustalenie takiej linii jest wysoce wskazane ze względu na skrzyżowanie dróg wysokich klas technicznych i bezpieczeństwo korzystania z przestrzeni pieszej. Niezależnie od warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ustalenie linii zabudowy jest elementem kształtowania ładu przestrzennego wynikającym wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządza się plan miejscowy. W sąsiedztwie, żadne budynki nie stoją tak blisko jezdni jak dopuszcza to obecnie plan. Linie zabudowy odnoszą się do fasad obiektów budowlanych i nie dotyczą elementów związanych z ruchem pieszym tj.: chodniki, kładki, pomosty rampy czy schody.

Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój Przy rozpatrywaniu uwagi uwzględnił również kontekst szerszy, dotyczący nie tylko podmiotu który ujawniły się przy złożeniu uwagi, ale również np.: przyszłych użytkowników, obecnych mieszkańców oraz całościowy wizerunek miasta, dla którego każda inwestycja powinna być rozpatrywana jako potencjalna wizytówka miasta. Dlatego kierując się troską o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na atrakcyjną lokalizację w centrum miasta oraz mając na uwadze własność prywatną i związaną z tym nową sytuacje własnościową powstałą po niedawnych zwrotach nieruchomości (nieregularne i małe działki należące do różnych podmiotów, w konsekwencji realne zagrożenie powstania kilku zróżnicowanych i chaotycznie rozmieszczonych obiektów), postanawia się wprowadzić nowe zapisy do planu celem: ukształtowania inwestycji o ujednoliconym charakterze w ramach jednego projektu i ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej i zieleni urządzonej, w brzmieniu:
„Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy w obrębie terenu 3UC należy realizować na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości wskazany teren, z możliwością realizacji wspólnej inwestycji w postaci indywidualnych obiektów budowlanych na istniejących lub na nowych działkach gruntowych zlokalizowanych w terenie 3UC, pod warunkiem zapewnienia wspólnych wewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych i stosowania ujednoliconych rozwiązań architektonicznych zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojść i dojazdów";

„Funkcje gospodarcze w obrębie terenu 3UC związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów należy lokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu.";
„Potrzeby parkingowe określone zgodnie z ustaleniami w § 10, ust. 1, pkt 6 w obrębie terenu 3UC nie związane z istniejącym zainwestowaniem, należy w zakresie nie mniejszym niż 75% zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu."

2) uwzględnienie uwagi w całości jest nie możliwe ze względu na:
- ruchliwe skrzyżowanie dróg wysokich klas technicznych, które zwłaszcza od strony ul. Warszawskiej może wymagać w przyszłości modernizacji i dodania pasa jezdni;
- bezpieczeństwo korzystania z przestrzeni pieszej o już wzmożonym ruchu ze względu na istniejące w okolicy intensywne funkcje usługowe i mieszkaniowe (przy powstaniu nowych usług będzie jeszcze intensywniejszy), a także ze względu na przystanek komunikacji zbiorowej.

6. Uwaga nr 10 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 401/8, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami: 12U - teren zabudowy usługowej i 8KDW – teren drogi wewnętrznej (fragment).
W uwadze wnosi się o przekwalifikowanie działki w całości pod działalność gospodarczą..
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w zakresie likwidacji terenu 8KDW oraz w części przylegającej do terenu 1KP na głębokość ok. 40m (zgodnie z zasięgiem działki sąsiedniej zlokalizowanej w terenie obecnie oznaczonym 10U). Ze względu jednak na rozstrzygnięcie uwagi nr 4 ograniczenia się zasięg terenu usługowego 12U (obecnie 10U), tak aby nie wchodził na teren zieleni urządzonej 7ZP.
Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój wprowadził dodatkowe zapisy - kierując się troską o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na atrakcyjną lokalizację w centrum miasta - celem ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej i zieleni urządzonej , w brzmieniu:
„Funkcje gospodarcze w obrębie terenów 10U związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 9MW należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m";
„Dla terenu 10U dopuszcza się zmniejszenie o 50% minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalonych w § 10, ust. 1, pkt 6, przy czym część parkingów obliczonych po dopuszczonym zmniejszeniu w zakresie nie mniejszym niż 75% należy zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu."

2) uwzględnienie uwagi w całości jest nie możliwe ze względu na ograniczenie uciążliwości w stosunku do terenu 9MW i na konieczność stworzenie w związku z tym bufora izolującego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną od terenu usługowego w postaci zieleni urządzonej 7ZP.

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

1) uwaga dotyczy terenów położonych w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów: zabudowy usługowej 12U i publicznych ciągów pieszojezdnych 5KDX i 6KDX.
W uwadze wnosi się sprzeciw wobec budowy pawilonu handlowego przy bloku 712 oraz zamiaru budowy drogi przy ul. Warszawskiej z powodu naruszenia nowo wybudowanych chodników i oświetlenia.
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój w zakresie pawilonu handlowego dotyczącego terenu zabudowy usługowej 12U uwzględnia się w części złożoną uwagę, w zakresie stworzenie bufora izolującego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną od terenu usługowego w postaci zieleni urządzonej zgodnie z rozstrzygnięciem dotyczącym uwag nr 4 i 10. W zakresie pozostałej części uwagi podtrzymuje się ślad prowadzenia nowych dróg o symbolach: 5KDX i 6KDX, z drobną korektą wynikającą z uwzględnienia uwag nr: 8, 12. Jeśli chodzi o urządzone w terenie chodniki i oświetlenie to ustalenia planu rozwiązują tą kwestie zapisem: „przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi."
Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój wprowadził dodatkowe zapisy - kierując się troską

o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na atrakcyjną lokalizację w centrum miasta - celem: ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej i zieleni urządzonej oraz ochrony istniejących w obszarze ciągów pieszych, w brzmieniu:
„Funkcje gospodarcze w obrębie terenów 10U związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów lokalizowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 9MW należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m";
„Dla terenu 10U dopuszcza się zmniejszenie o 50% minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalonych w § 10, ust. 1, pkt 6, przy czym część parkingów obliczonych po dopuszczonym zmniejszeniu w zakresie nie mniejszym niż 75% należy zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu.";
„Przy zagospodarowaniu terenu i trasowaniu drogi 5KDX zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi".

2) uwzględnienie uwagi w całości jest nie możliwe ze względu:
- narusza utrzymywany i zagwarantowany w dotychczasowych dokumentach planistycznych (studium, plan ogólny) kierunek zagospodarowania tego terenu związany z usługami;
- prawo własności terenu, w którym właściciele mają prawo realizować swoje zamierzenia zgodnie polityką przestrzenną miasta określoną studium;
- teren wymaga zapewnienia publicznej obsługi komunikacyjnej, która ze względu na strukturę własnościową i różne podmioty prywatne musi byś wskazana w planie w postaci linii rozgraniczających konkretne przebiegi dróg dojazdowych.

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

1) uwaga dotyczy działki 404/16, 404/17, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów: ośrodków usługowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 – 2UC i 3UC i publicznego ciągu pieszojezdnego 5KDX.
W uwadze wnosi się o uzupełnienie i zmiana planu w następujących kwestiach:
1. Zaprojektowane rondo biegnie przez środek nieruchomości i uniemożliwia efektywną jej zabudowę, co powoduje znaczne obniżenie jej wartości. Proponujemy likwidację ronda i poprowadzeni drogi tak aby działki środkowe również zostały skomunikowane.
2. Likwidacja linii zabudowy.

Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi w zakresie likwidacji linii zabudowy przyjmując uzasadnienie zgodne z przedstawionym w uwadze nr 8.
Przedstawione na wyłożeniu: droga 5KDX i rondo łączące z drogą 6KDX, zostały zaprojektowane przy uwzględnieniu ukształtowania terenu (duże spadki i skarpy) i konieczności zachowania istniejących urządzonych ciągów pieszych. Należy zaznaczyć iż działka znajduje się w centrum miasta w którym priorytetem jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni i kształtowanie ładu przestrzennego w oparciu nie tylko o jedną nieruchomość lecz przy uwzględnieniu potrzeb sąsiednich terenów. Mimo to zmienia się rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej wzorując się na rozwiązaniach zgłoszonych w uwadze. Nowe rozwiązania (nowy ślad drogi 6KDX oraz zmiana kształtu drogi 5KDX rezygnując z odcinka skręcającego do ronda) są następstwem pozytywnie rozpatrzonych uwag nr: 6 i 8, przedmiotem których było rozwiązanie komunikacyjne umożliwiające dostęp do pozostałych działek znajdujących się w terenie Prowadzenie jednak drogi przy samej granicy działki jest niekorzystne w stosunku do terenów sąsiednich związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i utrudnione ze względu na ukształtowanie terenu związane ze znaczącym spadkiem i skarpą oraz wymaga stworzenia buforu izolującego w postaci zieleni. Ponad to postanawia się zwiększyć szerokość linii rozgraniczającej drogi 5KDX o 2 m w każdą stronę (z 8m do 12m) ze względu na konieczność uwzględnienia ukształtowania terenu w związku z nowym przebiegiem (pokonanie różnicy wysokości z koniecznością ukształtowania skarp).
Ponadto Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój przy rozpatrywaniu uwagi uwzględnił również kontekst szerszy, dotyczący nie tylko podmiotu który ujawniły się przy złożeniu uwagi, ale również np.: przyszłych użytkowników, obecnych mieszkańców oraz całościowy wizerunek miasta, dla którego każda inwestycja powinna być rozpatrywana jako potencjalna wizytówka miasta. Dlatego kierując się troską o ochronę interesów osób trzecich (okolicznych mieszkańców, przyszłych użytkowników) dbając jednocześnie o wygląd przestrzeni miejskiej w obszarze priorytetowym ze względu na

atrakcyjną lokalizację w centrum miasta oraz mając na uwadze własność prywatną i związaną z tym nową sytuacje własnościową powstałą po niedawnych zwrotach nieruchomości (nieregularne i małe działki należące do różnych podmiotów, w konsekwencji realne zagrożenie powstania kilku zróżnicowanych i chaotycznie rozmieszczonych obiektów), postanawia się wprowadzić nowe zapisy do planu celem: ukształtowania inwestycji o ujednoliconym charakterze w ramach jednego projektu i ograniczenie uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkalnej i zieleni urządzonej, w brzmieniu:
„Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy w obrębie terenu 3UC należy realizować na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości wskazany teren, z możliwością realizacji wspólnej inwestycji w postaci indywidualnych obiektów budowlanych na istniejących lub na nowych działkach gruntowych zlokalizowanych w terenie 3UC, pod warunkiem zapewnienia wspólnych wewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych i stosowania ujednoliconych rozwiązań architektonicznych zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojść i dojazdów";
„Funkcje gospodarcze w obrębie terenu 3UC związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiorem odpadów należy lokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu.";
„Potrzeby parkingowe określone zgodnie z ustaleniami w § 10, ust. 1, pkt 6 w obrębie terenu 3UC nie związane z istniejącym zainwestowaniem, należy w zakresie nie mniejszym niż 75% zlokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu.".

2) uwzględnienie uwagi jest nie możliwe:
w zakresie likwidacji linii zabudowy ze względu na:
- duże natężenie ruchu drogi klasy głównej (Al. Piłsudskiego);
- bezpieczeństwo korzystania z przestrzeni pieszej o już wzmożonym ruchu ze względu na istniejące w okolicy intensywne funkcje usługowe i mieszkaniowe (przy powstaniu nowych usług będzie jeszcze intensywniejszy), a także ze względu na przystanek komunikacji zbiorowej;
w zakresie zbliżenia drogi do granicy działki ze względu na:
- sąsiedztwo związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i konieczność stworzenia bufora izolującego w postaci zieleni urządzonej oraz ukształtowanie terenu związane ze skarpą;
- potrzeby obsługi komunikacyjnej w skali całego terenu, traktując inwestycję drogową jako nadrzędną w stosunku do indywidualnego zagospodarowania terenu, biorąc w szczególności pod uwagę fakt, iż podobny kształt drogi (bardziej niekorzystny dla właściciela) był przewidziany w poprzednim planie ogólnym;

9. Uwaga nr 13 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działek nr 362/42, 362/46, 362/47, obręb Jastrzębie Miasto, położonych w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów: zabudowy usługowej 14U, zieleni urządzonej 5ZP i fragment drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD.
W uwadze wnosi się o wprowadzenie na terenie w/w działek strefy usługowej jednokondygnacyjnej o zabudowie do 2000m2 oraz zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych na poziomie parteru budynków, jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej „Osiedle Staszica i domknięcie układu urbanistycznego od strony zachodniej osiedla wokół terenów zielonych zlokalizowanych w jego centrum. (...) - *w dalszej części uwagi zaproponowano parametry zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój uwzględnił uwagę w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU oraz poszerzenia zakresu terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę wykorzystując możliwość wynikającą ze studium tj. w zakresie powiększenia terenu o promień wynoszący 50m od granicy terenu. Uwzględnienie uwagi nie narusza zakresu jaki był przedstawiony na wyłożeniu związany z terenem zabudowy usługowej 14U a jedynie wzbogaca i rozszerza ten zakres o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Ustala się jednak iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna być zbyt intensywna skoro równocześnie istnieje możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej. Dlatego w zakresie wskazanych w uwadze parametrów dotyczących maksymalnej wysokości budynków wielorodzinnych na poziomie 11 kondygnacji postanawia się uwzględnić uwagę jedynie w zakresie realizacji wysokości zabudowy do 5 kondygnacji. Umożliwi to swobodne połączenie dwóch sąsiadujących obszarów: 1. zabudowa jednorodzinna w dzielnicy Kondziołowiec i zabudowa wielorodzinna os. Staszica na zasadzie przenikania się zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej do 5 kondygnacji wraz z możliwością wprowadzenia usług.

Pozostałe wskaźniki przyjmuje się na ogólnych zasadach ustalonych w planie w zależności od rodzaju funkcji.

2) uwzględnienie uwagi w całości jest niemożliwe, ponieważ:
- uwaga w zakresie całej nieruchomości podanej w uwadze jest niezgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój, i wykracza ponad możliwość wynikającą ze studium tj. w zakresie powiększenia terenu o promień wynoszący 50m od granicy terenu;
- dopuszczenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 11 kondygnacji nie jest wskazane w tej części miasta która raczej związana jest z uspokojoną zabudową jednorodzinną dzielnicy Kondziałowiec niż z wielorodzinną zabudową osiedla Staszic.

10. Uwaga nr 14 (w wykazie uwag wniesionych do projektu planu).

1) uwaga dotyczy działki nr 362/49, obręb Jastrzębie Miasto, położonej w projekcie planu przedstawionym na wyłożeniu w obrębie terenów: zabudowy usługowej 9U i zieleni urządzonej 5ZP.
W uwadze wnosi się o wprowadzenie na terenie w/w działek strefy usługowej jednokondygnacyjnej o zabudowie do 2000m2 oraz zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych na poziomie parteru budynków, jako uzupełnienie zabudowy wielorodzinnej „Osiedle Staszica i domknięcie układu urbanistycznego od strony zachodniej osiedla wokół terenów zielonych zlokalizowanych w jego centrum. (...) - *w dalszej części uwagi zaproponowano parametry zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*
Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój nie uwzględnił uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na mieszkalno-usługową, przy czym przychylił się do powiększenia zakresu terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę wykorzystując możliwość wynikającą ze studium tj. w zakresie powiększenia terenu o promień wynoszący 50m od granicy terenu. Odrzucenie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o co wnioskowano w uwadze, podyktowane jest faktem, iż takie rozszerzenie funkcji w tym obszarze nie jest wskazane ze względu na mały obszar, oderwanie od struktury osiedlowej i dominacje funkcji usługowych w sąsiedztwie.

2) uwzględnienie uwagi w całości jest niemożliwe, ponieważ:
- uwaga w zakresie całej nieruchomości podanej w uwadze jest niezgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój, i wykracza ponad możliwość wynikającą ze studium tj. w zakresie powiększenia terenu o promień wynoszący 50m od granicy terenu;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w tej części planu, kłóci się z dominującą w tym obszarze funkcją usługową o zróżnicowanym charakterze.

URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ 1

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XII/126/2007
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 C79 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