UCHWAŁA Nr XII/130/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C81 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 C81, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 97,39 ha w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/696/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic: Al. Piłsudskiego i Graniczną w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Granicznej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Granicznej i Podhalańskiej, skąd biegną w kierunku zachodnim wzdłuż osi ulicy Podhalańskiej do punktu położnego na przecięciu się osi ulic Podhalańskiej i Arki Bożka i dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Arki Bożka do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Arki Bożka i Al. Piłsudskiego skąd biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi Al. Piłsudskiego do punktu wyjściowego.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:
- załącznik nr 1 - Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wydrukowany w skali 1:4000 wraz z orientacją oraz wyrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
- załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie 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 2000m²;
   7) 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 200mm,

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, oznacza to:
   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 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, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4;
2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, za zgodą stron, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich i nie ogranicza swobody zagospodarowania i użytkowania działki sąsiadującej;
3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz realizacje kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.
3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy nie związane z powiększaniem wysokości i powierzchni zabudowy, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustalonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10 ust. 1 pkt 6.
5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych (wielosegmentowych) o funkcji mieszkaniowej, takich jak na przykład szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna oraz funkcji usługowej lub usługowo - mieszkaniowej, takich jak na przykład zespół szeregowych pawilonów usługowych zrealizowany na podstawie wspólnego projektu budowlanego:
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 Alei J. Piłsudskiego i ulic Graniczna - Podhalańska - Arki Bożka;
2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
3) dopuszcza się w uzgodnieniu z Zarządzającym drogą lub ulicą, wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego;
5) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, a zarządzający drogą wyraził zgodę na podłączenie - w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,
b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
c) zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m^2 - 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynność ruchu na ulicach przylegających,
e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
f) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
g) pozostałe usługi, obiekty produkcyjne, hurtownie i składy - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów - tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów;

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

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

2. Infrastruktura techniczna:

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

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

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

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

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

6) warunki obsługi:

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

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

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

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

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

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

f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:

- kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
- niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
- systemu sieci ciepłowniczych,

- elektrycznych urządzeń grzewczych,

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

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

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

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2.
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

Dla całego 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. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wysokich walorach kulturowych stąd warunków ochrony w tym zakresie nie określa się.
2. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3.
3. 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 dotyczy niżej wymienionych zbiorników wód podziemnych w granicach oznaczonym na rysunku planu, dla których obowiązują odpowiednio:
   1) 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;
   2) 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.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego
   1) obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla

kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenu i obszaru górniczego JSW S.A. 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. 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 6 m.

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 wszystkich terenów wyznaczonych w planie za wyjątkiem dróg w osi których przebiega granica planu tj.: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ, 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 wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 13MW

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
   2) dopuszczalne:
      a) budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów i dom dziecka,
      b) funkcje usługowe lokalizowane 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:
         - 8MW do 13MW - 6 kondygnacji,
         - 1MW do 7MW - 11 kondygnacji,
      b) usługi - do trzech 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 istniejących;

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

§ 18
Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 12U

1. Przeznaczenie:

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

2) dopuszczalne:

a) usługi o charakterze publicznym,

b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
c) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
d) garaże w tym wielopoziomowe, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe 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% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki administracyjne, usługowe i mieszkalne - 4 kondygnacje nadziemne,
b) obiekty halowe związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
6) zasady formowania budynków:
- budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
- obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji,
- dla obiektów biurowych i usługowych dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^{o} do 45^{o}, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych takich jak: lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) 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 obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych w terenach 7U i 10U dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę związaną z funkcją usługową;
3) dla terenu 12U przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków od strony terenu 5KS należy ukształtować formę i funkcję obiektów w sposób uwzględniający publiczny charakter przestrzeni od tej strony, ze szczególnym rozwiązaniem strefy wejściowej, bryły i elewacji obiektów z możliwością ukształtowania akcentów kompozycji przestrzennej w postaci dominanty lub wyróżniających się rozwiązań materiałowych i gabarytowych;
4) dla terenu 8U obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez teren zespołów garaży oznaczony w planie symbolem 3KG, w szczególności przy wykorzystaniu istniejącego w sąsiedztwie wlotu od strony drogi 2KDZ (ul. Podhalańska);
5) dla terenu 1U w zakresie rozbudowy i przebudowy segmentów usługowych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5;
6) dla terenów 1U, 2U, 9U, 11U i 12U 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.

§ 19
Teren usług i handlu, stanowiący centrum usługowe, oznaczone symbolem 1UC

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,
      c) stacja paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego,
      d) nieuciążliwa działalność produkcyjna wraz ze składowaniem i magazynowaniem.
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% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   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 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) dopuszcza się możliwość realizacji dodatkowej obsługi komunikacyjnej terenu 1UC od strony drogi 1KDG w postaci drogi wewnętrznej przebiegającej na wysokości ronda przez tereny zieleni urządzonej 2ZP pod warunkiem, iż włączenie do ulicy w terenie 1KDG będzie wspólne z drogą obsługującą parking planowany od tej strony ronda.

§ 20
Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 16UP

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 12UP są to obiekty kultu religijnego (odpowiednio kościół p.w. Miłosierdzia Bożego i kościół p.w. MB Częstochowskiej) wraz z zapleczem mieszkalnym i innymi usługami wzbogacającymi podstawowe przeznaczenie terenu,

b) dla terenu 3UP jest to zespół budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej szczebla samorządowego (Urząd Miejski) wraz z siedzibą podległych innych jednostek organizacyjnych wzbogacony o usługi przeznaczone na potrzeby obsługi bankowej oraz gastronomii,

c) dla terenu 4UP jest to zespół budynków usług oświaty, szkolnictwa, rekreacji i sportu wzbogacony o usługi przeznaczone na potrzeby zaplecza hotelarskiego, biur i gastronomii,

d) dla terenu 9UP są to usługi przeznaczone na potrzeby obsługi pasażerów w transporcie drogowym (Dworzec Autobusowy);

2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;

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 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego:

a) dla terenu 2UP - 4UP - nie więcej niż 60%,

b) dla terenu 1UP i 5UP - 16UP - nie więcej niż 30%;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego:

a) dla terenu 9UP - nie mniej niż 10%,

b) dla terenu 2UP - 4UP - nie mniej niż 15%,

c) dla terenu 1UP, 5UP - 8UP i 10UP - 16UP - nie mniej niż 30%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki usługowe - 4 kondygnacje nadziemne,

b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,

e) dla 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.

§ 21
Tereny usług zdrowia, oznaczone symbolami 1UZ - 2UZ

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 tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m 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 - cztery kondygnacje nadziemne,
      b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie 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.

§ 22
Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US - 2US

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny, urządzenia i zabudowa związana ze sportem i rekreacją w tym hotele i gastronomia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
   2) dopuszczalne - inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową z wyłączeniem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) geometria i wielkość działki - pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
   2) zasady lokalizacji budynków - w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy lub w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu - z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 5m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
      - dla terenu 1US nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
      - dla terenu 2US nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
   4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
      - dla terenu 1US nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia

inwestycyjnego,
- dla terenu 2US nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
w przypadku otwartych basenów, boisk i bieżni o sztucznej nawierzchni wymagana powierzchnia biologicznie czynna może ulec obniżeniu do 10%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
a) budynki usługowe w tym biurowe, administracyjne lub klubowe - trzy kondygnacje nadziemne,
b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
c) dla pozostałych - w tym unikalnych takich jak trybuny i zadaszenia - nie określa się;

6) zasady formowania budynków:
a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
c) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) 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 2US w przypadku realizacji kompleksu sportowego w ramach jednego obiektu lub zespołu obiektów z wielofunkcyjną płytą boiska krytą dachem, z parkingami w obrysie obiektu wraz z innymi usługami towarzyszącymi, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 20% oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o 20% w stosunku do wskaźników określonych wyżej.

§ 23
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 terenów 6ZP - 8ZP), a w szczególności dla terenów 1ZP i 5ZP 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 1ZP 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.

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 przekroczyć 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, 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) obiekty gospodarcze i sanitarne – jedna kondygnacja nadziemna,
b) obiekty gastronomiczne - dwie kondygnacje nadziemne,
c) 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) w granicach założenia parkowego w ramach terenu 1ZP nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 24
Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ - 3KDZ, 1KDL – 4KDL, 1KDD- 3KDD, 1KDX - 14KDX

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)
a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m 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
a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
4) KDD - dojazdowe
a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m,
b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, 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.

§ 25
Teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW

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 dotyczą sposobu włączenia ruchu do terenu 1KDG który powinien być zorganizowany wspólnie z obsługą ogólnodostępnego parkingu przewidzianego w terenie 1KDG w pobliżu istniejącego ronda oraz terenu 3ZP.

§ 26
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.

§ 27
Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 3KG

1. Przeznaczenie: garażowanie i postój samochodów osobowych i dostawczych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, w tym dla terenu 1KG ogólnodostępne parkingi.
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.

§ 28
Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITE

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną w zakresie elektroenergetyki ITE (Stacje Elektroenergetyczne, Rozdzielnie Sieciowe, stacje transformatorowe o mocy powyżej 200kVA), 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°, 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;
   3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% 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 – 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) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
      c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi;
   6) zasady formowania budynków: budynki biurowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obiekty i urządzenia stwarzające niebezpieczeństwo wybuchu, pożaru lub zatrucia oraz niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym muszą być lokalizowane na terenach ogrodzonych w sposób uniemożliwiający przypadkowy kontakt osób postronnych i zwierząt z takimi urządzeniami.

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu C3 związanego z Uchwałą Nr VI/112/99 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 27 lutego 1999 r.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Tadeusz Sławik

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C81 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 / 130 / 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

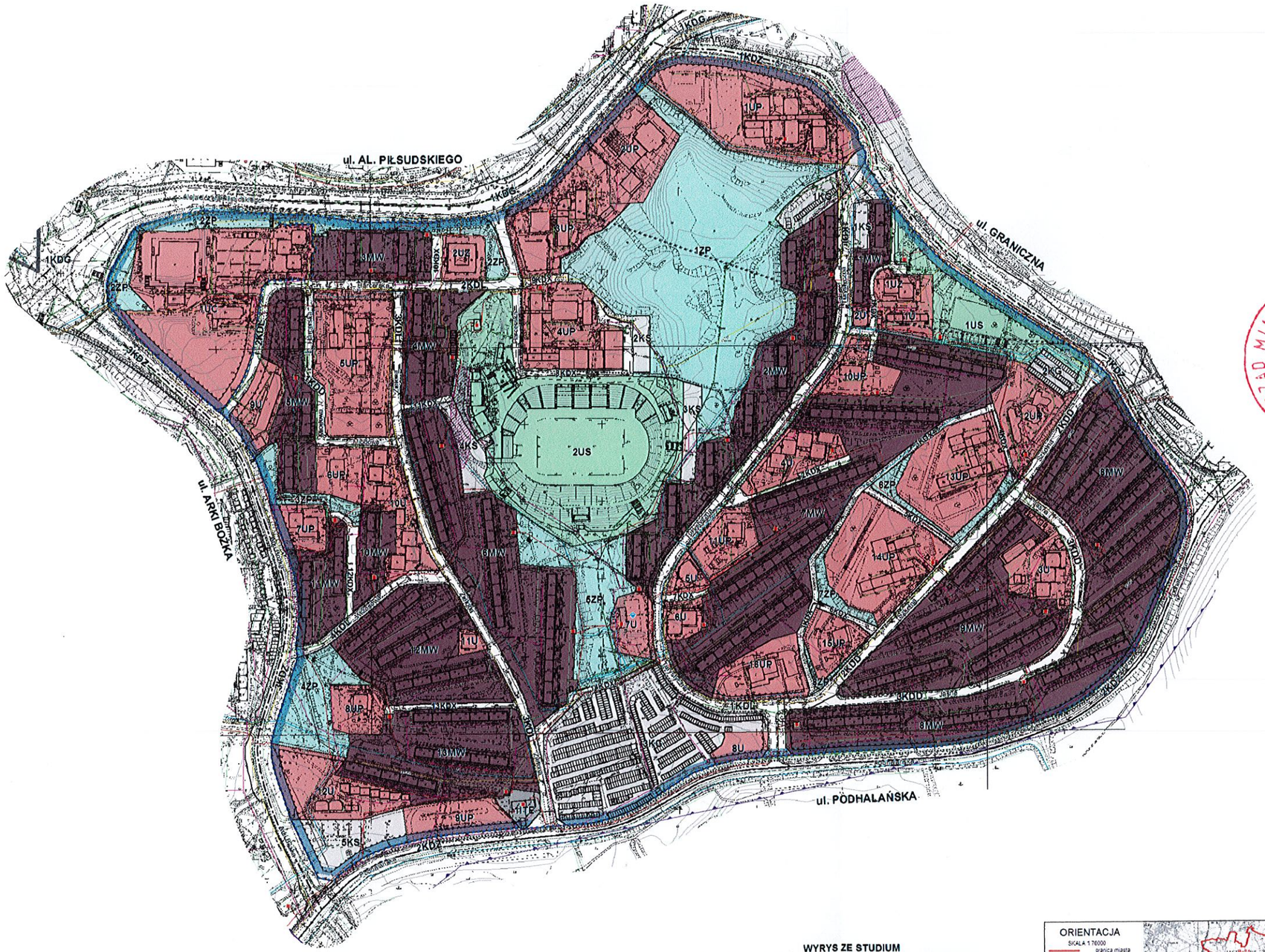
0 50 100 200 400m

/ podziałka skalowa dla pomniejszenia /

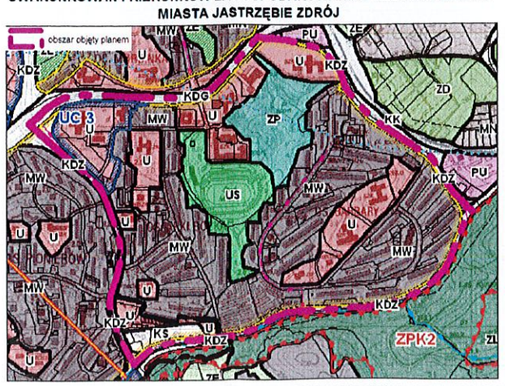
URZĄD MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

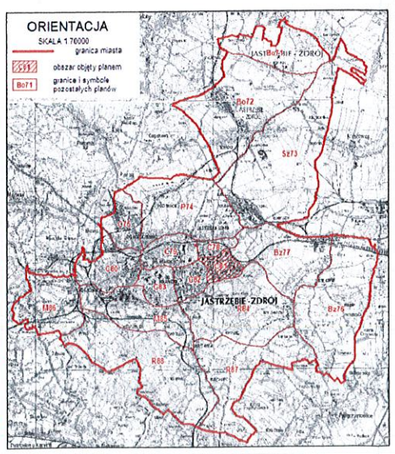
PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Tadeusz Sławik



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ





LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WPROWADZONE PRZEZ PLAN MIEJSCOWY

GRANICE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

		powierzchnia (ha)
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	31,84
U	usługi	5,31
UC	usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej powyżej 2000m2	3,56
UP	usługi o charakterze publicznym	16,65
UZ	usługi zdrowia	0,55
US	usługi sportu i rekreacji	7,36
ZP	zieleń urządzona	11,48
KD..	ulice i inne publiczne układy komunikacyjne (G - główne, Z - zbiorcze, L - lokalne, D - dojazdowe)	12,97
KDX	publiczne ciągi pieszo-jezdne o szerokich parametrach technicznych	2,06
KS,KG	stacja samochodowa - myjnia, inne obiekty, KS - parking ogólnodostępny, KG - teren garażu	1,72 3,94
IT E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	0,20

USTALENIA REGULACYJNE

- linie zabudowy nieprzekraczalne
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni działki powyżej 2000m2
- strefa ochrony infrastruktury technicznej

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW I OPRACOWAŃ

UWARUNKOWANIA GÓRNICZE

- granice terenów i obszarów górniczych obejmujących zasięg całego obszaru planu
- granice obszaru objętego filarem ochronnym obejmujący cały obszar planu (uchwała GUG nr 7/p/mr/ul z 1977r.)

ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

związane z bezpieczeństwem publicznym, przepisami sanitarnymi

- tereny zagrożone powodzią wg 0,1% terenu narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- granice ochrony pośrednich zbiorników wód podziemnych
- granice ochrony użytków zbiorników wód podziemnych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w500 - wodociągi komunalne o średnicach powyżej 200 mm istniejące i projektowane - ujęcia wody
- ks500 - kanalizacja sanitarna o średnicach powyżej 400 mm
- kd500 - kanalizacja deszczowa o średnicach powyżej 400 mm - przepompownie ścieków
- g...500 - gazociągi średniego ciśnienia powyżej 300 mm gp - średni 200 mm/gazociągi rozdzielcze ciśnienia gm - gazociągi lokalne - stacje redukcyjno-pomiar.
- c300 - ciepłociągi powyżej 100 mm
- 20kV 6kV - linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV napowietrzne istniejące i projektowane
- - gazowe punkty zasilania, rozdzielnie sieciowe - stacje transformatorowe
- strefy techniczne od sieci

ELEMENTY INFORMACYJNE I INNE OZNACZENIA

- granice opracowań ewidencyjnych (stan na dzień 20.12.2006 r.)
- ścieżki rowerowe
- budynki
- poziomice cięte co 1 m

OPRACOWANIE
BIURO ROZWOJU REGIONU KATOWICE

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XII/130/2007
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 C81 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