

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
jednostki Centrum o symbolu roboczym C64 w Jastrzębiu Zdroju**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr VII/136/2003 z dnia 20.03.2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C64 po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisem „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój”, Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwala poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

1. Przepisy ogólne.
2. Ustalenia obowiązujące w całym obszarze planu.
3. Ustalenia obowiązujące w strefach i obszarach funkcjonalno – przestrzennych.
4. Ustalenia obowiązujące w poszczególnych terenach.
5. Przepisy końcowe.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum w mieście Jastrzębie Zdrój o symbolu roboczym C 64, zwany dalej planem.

1. Obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębia Zdroju obejmuje działki: w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały nr VII/136/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 20.03.2003r. o przystąpieniu do planu.
2. Granica obszaru opracowania zaczyna się od punktu 1 leżącego na przecięciu się ulicy Zdrojowej z ulicą 1 Maja. Z punktu 1 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy 1 Maja w kierunku zachodnim, do punktu 2 leżącego na przecięciu ulicy

Witczaka z ulicą 1 Maja. Z punktu 2 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy Witczaka w kierunku północnym do punktu 3 będącego północno-zachodnim wierzchołkiem dz.683/77. Z punktu 3 granica opracowania biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy dz. 824/19 do punktu 4 będącego południowo-zachodnim wierzchołkiem dz. 824/19, skąd biegnie w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy dz. 824/19 i jej przedłużenie do punktu 5 leżącego na południowej granicy dz. 877/19.

Z punktu 5 granica opracowania biegnie w kierunku północno - wschodnim wzdłuż północnej granicy dz.852/41 i jej przedłużenia do punktu 6 będącego zarazem wierzchołkiem nr 7 terenu określonego w uchwale nr XXXVII/978/2001 z 29.12.2001 roku Rady Miasta Jastrzębie Zdrój.

Z punktu 6 granica opracowania biegnie w kierunku północnym do punktu 7 leżącego na ulicy Staszica a następnie w kierunku wschodnim wzdłuż ul Staszica do punktu 8.

Z punktu 8 leżącego na skrzyżowaniu ulicy Zdrojowej i Staszica granica opracowania biegnie w kierunku południowym wzdłuż ulicy Zdrojowej do punktu 1.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik nr 1** - Rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój”;
- **załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- **załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W rysunku planu, o którym mowa § 2 ustala się:

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo - literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy.

W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych:

- 1) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;

- 2) ochronę środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
 - 3) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

- 1) **teren** - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia.
 - 2) **przestrzeń publiczna** - to ulice, place, ciągi piesze i przedpoła obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiące składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.
 - 3) **stawka procentowa** - określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej postanowieniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od Właściciela zbywanej nieruchomości zgodnie z aktualnym stanem regulacji prawnych, stawka 0% oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana;
2. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz ustalenia ogólne dotyczące danej inwestycji. Brak któregośkolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla tego terenu nie występowała potrzeba jego określenia.
- Wrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5

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

1. Plan ustala przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów o których mowa w § 2 mogą każdorazowo występować:
 - 1) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
 - 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska,
 - 4) zieleń izolacyjna i urządzona,

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się:
 - 1) remonty, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
 - 2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki;
 - 3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz realizację kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.
2. Zakazuje się realizacji budynków w granicach linii rozgraniczających układu drogowego, za wyjątkiem obiektów plombowych, dla których zaleca się utrzymanie linii zabudowy i lokalizacji ogrodzeń jak na działkach sąsiadujących - o ile pozwala to na właściwe użytkowanie ulicy.
3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy nie związane z powiększaniem powierzchni i wysokości zabudowy.
4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszej uchwale dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu, uwzględniając ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 5).
5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych takich jak na przykład szeregową lub bliźniaczą zabudowę

jednorodzinna:

- 1) zakres przekształceń powinien obejmować wszystkie budynki składające się na obiekt, jeśli obejmuje tylko ich część to wprowadzane zmiany muszą gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójną formę tak powstałej całości,
 - 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, usługowych i garaży nie uwzględniających pierwotnych założeń zagospodarowania całego zespołu.
6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane z otoczeniem i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojazdów i dojazdów.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności należy zapewnić przy użyciu wszelkiej dostępnej techniki ograniczenie emisji powodującej zanieczyszczenie w stosunku do terenów sąsiednich.
3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.
5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew o ile nie kolidują z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez

ważnych powodów takich jak: bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych. Nie dotyczy to terenów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla przestrzeni publicznych obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, występujących w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno - usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych takich jak: kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
 - 3) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
 - 4) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
 - a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
 - b) ujednolicenie wielkości nośników: billboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3m, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,
 - c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.
2. Przestrzeń publiczną należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin, w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań funkcjonalno - technicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja pozwala na właściwe użytkowanie ulicy; dopuszcza się w uzgodnieniu z Zarządzającym drogą lub ulicą wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych

w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;

- 2) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
- 3) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m² - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynność ruchu na ulicach przylegających;
 - b) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
 - c) usługi związane z administracją, sądownictwem zarządzaniem gospodarczym, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
 - d) pozostałe usługi, obiekty dydaktyczno naukowe filii Uniwersytetu Śląskiego - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów - tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów.
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 300m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;
- 5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców,
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i w parterach segmentów mieszkalnych jednorodzinnych.

Infrastruktura techniczna:

- 1) dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu z zarządzającym daną siecią, dopuszcza się ich rozbudowę lub przełożenie na koszt zainteresowanego inwestora lub władającego terenem, o ile nie naruszy to

struktury danej sieci nie wpłynie na pogorszenie standardu obsługi innych terenów;

- 2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg, lub w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, na warunkach uzgodnionych z właścicielem danego terenu i w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z jego przeznaczeniem;
- 3) właściciele i zarządzający terenami są zobowiązani do umożliwienia zarządzającemu daną siecią dostępu do niej i urządzeń z nią związanych położonych w granicach ich nieruchomości w celu kontroli jej działania, usunięcia awarii lub przeprowadzenia modernizacji - na obustronnie uzgodnionych warunkach z zastrzeżeniem punktu 5;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.
- 5) w przypadku prowadzenia robót opisanych w punkcie 4, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
- 6) warunki obsługi:
 - a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych,
 - b) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
 - c) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących kolektorów sanitarnych;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej;
 - e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i podwyższonego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń;
 - f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
 - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
 - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
 - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
 - systemu sieci ciepłowniczych,
 - elektrycznych urządzeń grzewczych;

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci oraz obiektów stacji transformatorowych oznaczonych symbolem planu **1-2 ITE** poprzez ich utrzymanie i wykorzystanie w granicach istniejącej mocy sieci dosyłowej, ustalono możliwość realizacji nowych stacji w niezbędnej ilości wynikającej z potrzeb, ustala się wymóg uporządkowania tras przebiegu sieci średniego i niskiego napięcia poprzez ułożenie kabli w zarezerwowanych strefach wzdłuż dróg;
- h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, nakazuje się realizację nowych i modernizowanych połączeń w formie kablowej i zaleca się sukcesywną likwidację istniejących połączeń napowietrznych;

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obowiązuje ochrona prawna, wpisanych do rejestru zabytków, poniższych obiektów wraz obszarze przypisanymi do nich działkami:
 - 1) A5 - nr rejestru 1524/93 z dnia 30.04.1993 r. Park Zdrojowy (wschodnia część parku), Jastrzębie Zdrój, pas wzdłuż ulicy Witczaka działki nr 679/41, 681/41, 823/19 oraz część parceli 893/14 k.m. 2 obręb Jastrzębie Zdrój;
 - 2) A6 - nr rejestru 1468/92 z 23.06.1993 dawna „Willa Opolanka” później Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, Jastrzębie Zdrój, ulica 1 Maja 32 działka nr 802/38 k.m.2 obręb Jastrzębie Zdrój.
2. Ochrona wyżej wymienionych obiektów obejmuje:
 - 1) nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków przebudowy i remontów obiektów oraz sposobu zagospodarowania terenów przyległych;
 - 2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, tylko w przypadku zniszczenia obiektu w stopniu powodującym utratę jego wartości zabytkowych, dopuszcza się jego rozbiórkę na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;
 - 3) nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu w zakresie placów dojazdów i dojść pieszych, elementów małej architektury i nasadzeń dekoracyjnych;
 - 4) nowe budynki w sąsiedztwie obiektów chronionych nie powinny zmieniać pierwotnych relacji widokowych i drastycznie z tymi obiektami konkurować;
 - 5) w przypadku remontów, modernizacji i adaptacji obowiązuje:

- a) zachowanie zabytkowego wystroju elewacji oraz aranżacji wnętrz,
 - b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz,
 - c) odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad (w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki i stolarki budowlanej) może nastąpić jedynie w oparciu o zachowany materiał ikonograficzny potwierdzonej wartości historycznej,
 - d) stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych.
- 6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu - należy unikać funkcji kolidujących z ich wartością zabytkową - nie tylko w sensie materialnym, lecz również w odbiorze społecznym;
- 7) nakaz zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w szczególności drzewostanu.

Obowiązuje ochrona następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych objętych Wojewódzką Ewidencją Zabytków:

- 1) G2 - dawny „Pensjonat rodziny Kałużów” Sanatorium „Jastrzębianka” wybudowany w roku 1930 obecnie filia Akademii Górniczo-Hutniczej, Jastrzębie Zdrój ul. Zdrojowa 5;
- 2) G3 - dawne Sanatorium „ Zakład dziecięcy Katowiczanka” wybudowany w roku 1930, Jastrzębie Zdrój ul. Zdrojowa 5a;
- 3) G6 - budynek dawnego szpitala, Sanatorium „Hutnik” wybudowany w roku 1938 obecnie Sąd Rejonowy Jastrzębie Zdrój ul. Staszica 3.

Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - objętych

i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:

- 1) B32 - dom mieszkalny - biura , dawny pensjonat rodziny Dyrdów, Jastrzębie Zdrój ul. 1Maja 14;
- 2) B34 - dom mieszkalny - handel-usługi, Jastrzębie Zdrój ul. 1 Maja 20.

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, uzyskanie takiej opinii nie wymaga prowadzenie remontów bieżących, wymiana instalacji i przebudowy, które nie zmieniają pierwotnego rozplanowania i formy obiektu;
- 2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz ich rozbiórkę w przypadku utraty wartości zabytkowej lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) zaleca się aby remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie zmieniały pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektu w tym

rozmieszczenia i proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały podstawowych elementów konstrukcyjnych;

- 4) należy dążyć do odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad
w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki i stolarki budowlanej;
- 5) rozbiórka obiektów objętych ochroną jest możliwe tylko na warunkach i za zgodą właściwego konserwatora zabytków;
- 6) zaleca się zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w szczególności drzewostanu.

W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:

- M11 – pomnik w hołdzie 15 pomordowanym ofiarom Marszu Śmierci, Jastrzębie Zdrój

ul. Witczaka, zespół uzdrowski działka 681/41 k.m 2 obręb Jastrzębie Zdrój.

Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 6 obejmuje:

- 1) zachowanie obiektu i jego lokalizacji;
- 2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczności rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatora zabytków oraz spełnić warunki przez nie określone.

Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- SO7 b - Jastrzębie Zdrój, część starego uzdrowiska.

W granicach wyżej wymienionych stref obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków dla działań inwestycyjnych, które zmieniają rozplanowania i ekspozycję zabytkowego zespołu, uzyskanie opinii nie wymagają prace remontowe, modernizacja infrastruktury technicznej, rutynowe zabiegi ogrodnicze;
- 2) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznie ukształtowanego rozplanowania zespołu, takie jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi linii zabudowy, gabaryty wnętrza urbanistycznych, w tym również wnętrza formowanych zielenią, lokalizacje dominant i akcentów przestrzennych: elementów małej architektury, pierwotnych nasadzeń dekoracyjnych;
- 3) nowe budynki powinny nawiązywać do lokalizacji oraz charakteru obiektów sąsiadujących, przez co należy rozumieć zbliżone gabaryty, proporcje i podziały fasad;
- 4) dla wznoszonych i modernizowanych budynków i elementów małej architektury zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak: kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklona, dachówki ceramiczne i drewno, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
- 5) dla budynków nowych dopuszcza się stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak: szkło, stal, aluminium.

W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust. 11.

Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m² - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 11

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona środowiska naturalnego i przyrody - dla niżej wymienionych, postulowanych obszarów i stref obowiązują odpowiednio:

- 1) Zbiorniki wód podziemnych w całym obszarze planu:
 - a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne.
 - b) przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu w obrębie Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) wymagają zastosowania najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną.

3. Tereny i obszary górnictwa węglowego:

- 1) obszar objęty planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów górniczych JSW S.A. KWK "Jas - Mos" - zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

4. Zabezpieczenie przed osuwaniem się mas ziemnych.

wyznacza się strefy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w obrębie fragmentu jaru,

w granicach których:

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

- 2) w przypadku terenów niezainwestowanych, zobowiązuje się ich właściciele do realizacji systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zapobiegający zawilgoceniu gruntu w stopniu zagrażającym aktywacją powierzchniowych ruchów masowych oraz do sukcesywnego wprowadzania nasadzeń stabilizujących zbocza.

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 13

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

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkalno - usługowej przylegające do ul. 1 Maja, wymagające przekształceń i rekultywacji, których celem jest:

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

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 14

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

1Up - dawny „Pensjonat rodziny Kałużów” Sanatorium „Jastrzębianka” przy ulicy Zdrojowej 5 wybudowany w roku 1930 obecnie filia Akademii Górniczo-Hutniczej – wpisanego do rejestru;

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

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje na przykład: administracja, szkolnictwo, nauka, kultura, opieka społeczna;
- 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarkowana, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt. 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku

ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w aktualnie obowiązujących warunkach technicznych.

- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) obiekty istniejące – nie dopuszcza się zabiegów architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14 ;
 - b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielo-godzinny pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 15

Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1U - 3U

- 1U** - budynek byłego Sądu Rejonowego przy ulicy 1 Maja 32 wraz z parcelą nr 802/38 (położoną u zbiegu ulic Witczaka i 1 Maja), wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A/1468/92
- 2U** - dawne Sanatorium „Zakład dziecięcy Katowiczanka” przy ulicy Zdrojowej 5awybudowany w roku 1930 obecnie filia Uniwersytetu Śląskiego;
- 3U** - budynek banku przy ul. 1 Maja 10.

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje na przykład: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, niepubliczna ochrona zdrowia oraz usługi przeznaczone na potrzeby obsługi bankowej oraz gastronomii;
 - 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczalna powierzchnia zabudowy -nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

- 2) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
 - 4) zasady formowania budynków:
 - a) obiekty istniejące - nie dopuszcza się zabiegów architektonicznych prowadzące do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14;
 - b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu 2U poprzez służebność drogową 4KDW;
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 16

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN,U - 2MN,U

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów;
- 2) w obrębie poszczególnych działek możliwa jest realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub prowadzonej jedynie w części budynku mieszkalnego,
 - b) albo zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) dopuszczalne:
 - obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - dla zabudowy mieszkaniowej 700 m² - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 200 m² - szerokość frontu co najmniej 8,0 m

- dla usług występujących samodzielnie 1 000 m² - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
 - dla pozostałych - wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych, dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu 2MN,U poprzez służebność drogową w ramach terenu 1KDW i 2MW.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 17

Teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) budynki zamieszkania zbiorowego;
 - b) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
 - c) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;
 - 2) zasady lokalizacji budynków - budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnictwo - 6 kondygnacji z kondygnacją mieszkalną w części poddasza,
 - b) usługi - do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - c) garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji,
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) remonty budynków istniejących - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów; w tym zamianę stropodachu na dach z powierzchnią użytkową,
 - b) rozbudowa pozioma parterów dopuszczalna w każdym przypadku w którym nie pogarsza standardu użytkowania przylegających lokali mieszkaniowych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 18

Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone symbolami 2MW - 4MW

1. Ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
 - b) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe w kondygnacjach podziemnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;

- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
mieszkalnictwo - 6 kondygnacji z kondygnacją mieszkalną w części poddasza, obiekty usługowe, garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji podziemnych,
 - 6) zasady formowania budynków:
- przyjęte w opracowaniach studialnych i przedprojektowych do realizacji.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 19

Tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN

1. Ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe występujące w granicach działki z funkcją mieszkaniową,
 - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60° , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - dla zabudowy wolnostojącej 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18,0 m
 - dla zabudowy bliźniaczej 350 m^2 szerokość frontu co najmniej 14,0 m
 - dla zabudowy szeregowej 250 m^2 szerokość frontu co najmniej 8,0 m
 - dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
 - 2) zasady lokalizacji budynków
 - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich

braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy szeregowej - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, dla budynków: usługowych gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
 - dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) dla obszarów objętych nakazem scaleń i podziałów wprowadzanie zabudowy jest możliwe dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
 - 2) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Stawka procentowa - 0%,

§ 20

Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 3ZP

1. Ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z powiązanymi ciągami pieszymi;
 - 2) dopuszczalne - nie określa się.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń zgodnych z warunkami siedliskowymi.

3. Stawka procentowa - 0%, oznacza to, że renta planistyczna nie będzie naliczana.

§ 21

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

1. Ustala się przeznaczenie:

- garażowanie i postój samochodów osobowych i dostawczych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - powinna pozwalać na uzyskanie wskaźników właściwych dla wprowadzanej funkcji, w szczególności dopuszcza się wydzielenia w obrysie obiektu budowlanego o ile taka konieczność będzie wynikała ze sposobu zarządzania zespołem;

- 2) zasady lokalizacji budynków:

- a) nowe garaże i stanowiska postojowe należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;

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

- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;

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

- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu;

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

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

4. Stawka procentowa - 0%.

§ 22

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

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
 - 2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:
- 1) 1KD-Z - zbiorcza** (w ciągu ulicy Zdrojowej)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 60 m,
 - b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
 - 2) 1KD-L - lokalna** (w ciągu ulicy 1 Maja)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od ,
 - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą.
 - 3) 1KD-D - dojazdowe** (w ciągu ulic Staszica)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8m;
 - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 23

Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 4KDW

1. Ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
 - 2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m;

- 2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m,
- 3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.
4. Stawka procentowa - 0%.

§ 24

Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITE - 2ITE

1. Przeznaczenie:

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

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,

b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,

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

6) zasady formowania budynków:

- budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

Obiekty i urządzenia związane z gazownictwem stwarzające niebezpieczeństwo wybuchu, pożaru lub zatrucia oraz obiekty i urządzenia związane z elektroenergetyką stwarzające niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym

muszą być lokalizowane na terenach ogrodzonych w sposób uniemożliwiający przypadkowy kontakt osób postronnych i zwierząt z takimi urządzeniami.

ROZDZIAŁ 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

Odpowiedzialny za treść:	Barbara Kukuczka
Data wytworzenia:	28.06.2007
Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczonek
Data opublikowania:	09.07.2007 14:22
Ostatnio zaktualizował:	Rafał Stelmaczonek
Data ostatniej aktualizacji:	18.10.2016 13:02
Liczba wyświetleń:	553