

UCHWAŁA Nr VII/70/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 22 marca 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz76 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 Bzie o symbolu roboczym Bz76 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Nr XXXII/691/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Świerczewskiego z granicą administracyjną miasta, skąd biegną w kierunku wschodnim, południowym i zachodnim wzdłuż granicy administracyjnej miasta do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Świerczewskiego i granicy administracyjnej miasta, skąd biegną w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Świerczewskiego do punktu wyjściowego - z wyłączeniem obszaru określonego w Uchwale Nr XII/249/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu roboczym Bz52.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1000, wydrukowany w skali 1 : 4000 wraz z orientacją oraz wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W obszarze objętym planem, z mocy niniejszej uchwały, obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego oraz po przecinku symbolu przeznaczenia docelowego;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) 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 któregośkolwiek 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;
 - 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 cieków lub rowu zgodnie z odpowiednim projektem realizacyjnym. Fragmenty terenów trwale opuszczonych przez wodę uzyskują przeznaczenie zgodne z terenami otaczającymi, odpowiednio: jak dla zieleni nieurządzonej, lasów i zadrzewień lub terenów rolnych, a w przypadku braku takich terenów w sąsiedztwie - jak dla zieleni nieurządzonej.
4. Dla oznaczonych w rysunku planu symbolem W obszarów występowania wód powierzchniowych, obowiązują odpowiednio:
 - 1) cieków powierzchniowych:
 - 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.
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;
 - 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 realizację 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 niezwiązane z powiększaniem wysokości i powierzchni zabudowy.
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 takich jak na przykład szeregowy lub bliźniaczy zabudowa jednorodzinna:

- 1) zakres przekształceń powinien obejmować wszystkie budynki składające się na obiekt, jeśli obejmuje tylko ich część to wprowadzane zmiany muszą gwarantować właściwe użytkowanie części pozostałych i zapewniać spójną formę tak powstałej całości;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych 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.

§ 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. 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.
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, 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, takie 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) lokalizacja 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 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. 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 do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności ciągów ulic Świerczewskiego – Pszczyńska;
 - 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 oraz przy zachowaniu przebiegu osi, 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 pozwala na właściwe użytkowanie ulicy;
- 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 50m² 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 1000m² - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynności 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 m² 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 i 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 robót opisanych w pkt 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, 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 pkt 6c, 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5 pkt 1, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych pochodzących z nie zanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne rowy odwadniające,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
 - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
 - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
 - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
 - systemu sieci ciepłowniczych,
 - elektrycznych urządzeń grzewczych,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,

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

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§ 12

Stawka procentowa

1. W granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, dla pozostałego obszaru objętego planem jej wysokość wynosi 0%, co oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W granicach oznaczonych na rysunku planu podtrzymuje się stawkę procentową wynikającą z ustaleń planów obowiązujących do momentu uchwalenia niniejszego planu: dla terenu oznaczonego symbolem 5PU wysokość stawki wynosi 30% i obowiązuje ona do dnia 03.05.2007 r.

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, objęte Wojewódzką Ewidencją Zabytków i postulowane do objęcia Gminną Ewidencją 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 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 1000m² - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 14

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona środowiska naturalnego i przyrody - dla niżej wymienionych, postulowanych obszarów i stref obowiązują odpowiednio:
 - 1) użytek ekologiczny Las Farok - do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:
 - a) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych w tym ziemnych, poza wynikającymi z programu rekultywacją zatwierdzonego przez odpowiedni organ ochrony środowiska,
 - b) zakazuje się niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wprowadzania zieleni niezgodnej z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
 - c) zakazuje się niszczenia składników lokalnych ekosystemów, takich jak stanowiska, siedliska i ostoje roślin i zwierząt,
 - d) zakazuje się prowadzenia wszelkich działalności gospodarczych polegających na pozyskiwaniu surowców mineralnych oraz upraw polowych, ogrodniczych i hodowli,
 - e) zakazuje się wprowadzania zalesień,
 - f) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej,
 - g) w przypadku dróg przecinających lokalne ciekły powierzchniowe lub dna dolin obowiązuje stosowanie mostów i przepustów umożliwiających swobodną migrację płazów i małych ssaków;
 - 2) zbiorniki wód podziemnych w granicach oznaczonym na rysunku planu - nakazuje się, aby przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu, przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wszelkie przedsięwzięcia mogące zanieczyścić wody podziemne w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) były realizowane przy zastosowaniu najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną;
 - 3) ujęcie wody:
 - a) zakazuje się prowadzenie działalności mogących skazić ujmowaną wodę, w szczególności dotyczy to składowania i przeróbki odpadów, substancji chemicznych i paliw w odległościach mniejszych niż wynikające z ustanowionych stref ochronnych,
 - b) poza strefą ochrony bezpośredniej dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z mieszkalnictwem i usługami, pod warunkiem rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej w sposób wykluczający skażenie ujmowanej wody.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego
 - 1) fragmenty obszaru objętego planem są położone w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A.: Jastrzębie Górne (KWK "Zofiówka"), Krzyżowice III (KWK "Pniówek"), zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
 - 2) fragment obszaru objętego planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Bzie - Dębina 1 Zachód" oraz w obrębie planowanego terenu i obszaru górniczego, zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia przyszłej eksploatacji regulowane będą przepisami odrębnymi i koncesją;
 - 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 pkt 4;
 - 4) granice obszarów zagrożonych znaczącymi skutkami prognozowanej eksploatacji górniczej, pokazane na rysunku planu, są elementem informacyjnym, przy określaniu przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzygnięciu o zasadności i wysokości roszczeń związanych z obniżeniem

wartości terenów obowiązują kategorie szkód górniczych i wartości osiadań (w tym granice niecek bezodpływowych), określone w aktualnym "Planie Ruchu" odpowiedniego zakładu górniczego, w przypadku ich wystąpienia obowiązują odpowiednio:

- a) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji ciągłych V kategorii szkód górniczych - dla których zakazuje się wprowadzania nowych obiektów kubaturowych, do czasu obniżenia (po przejściu eksploatacji górniczej) prognozowanych deformacji ciągłych do IV kategorii szkód górniczych, jako poziomu umożliwiającego realizację zabudowy; bez ograniczeń dopuszczalne są niezbędne remonty budynków, modernizacje dróg, konstrukcji inżynierskich i sieci infrastruktury technicznej oraz możliwe sposoby tymczasowego zagospodarowania określone w § 11 ust. 3,
 - b) obszary zagrożone wystąpieniem deformacji nieciągłych (uskoki, leje, zapadliska oraz rejony wokół zlikwidowanych szybów) - realizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz modernizacja i remonty obiektów i budowli istniejących jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ekspertyzy ustalającej warunki geotechniczne posadowienia obiektów budowlanych, a w odniesieniu do obiektów istniejących - również ekspertyzy konstrukcyjnej; potrzeba wykonania przedmiotowej ekspertyzy określona będzie w informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczej, o której mowa w pkt 3,
 - c) obszary zagrożone wystąpieniem niecek bezodpływowych - zależnie od stanowiska uzgodnionego pomiędzy właścicielami terenów a przedsiębiorcą górniczym, potwierdzonego stosowną umową cywilno - prawną, każdorazowo na koszt przedsiębiorcy, dopuszcza się jedną z niżej wymienionych możliwości:
 - likwidacja istniejącego zainwestowania terenu łącznie z drogami i infrastrukturą techniczną i realizacja zbiornika wodnego,
 - pozostawienie istniejącego zainwestowania, w tym prowadzenie remontów i modernizacji oraz dopuszczenie nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem realizacji i eksploatacji odpowiedniej pompowni na warunkach wynikających z przepisów odrębnych - w szczególności odpowiedniego pozwolenia wodno-prawnego,
 - likwidacja niecki bezodpływowej poprzez jej rekultywację, następująca w oparciu o ugodę zawartą z poszkodowanym, zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi, docelowe przeznaczenie terenów będzie w takim przypadku zgodne z określonym w zatwierdzonym programie rekultywacji, dopuszcza się stosowanie skały płonnej do celów rekultywacji technicznej, pod warunkiem, że zawarte w niej związki szkodliwe, w szczególności związki siarki, zostały uprzednio ze skały płonnej wyługowane w takim stopniu, aby nie stanowiły zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych, przy uwzględnieniu ilości skały do tego przeznaczonej,
 - zmiana sposobu prowadzenia eksploatacji wykluczająca powstanie niecki bezodpływowej - w tym przypadku, bez dodatkowych ograniczeń, obowiązuje przeznaczenie terenów ustalone w planie;
- 5) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach wymienionych w pkt 4 lit. a, b i c nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;
- 6) przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich, muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:
- a) zmiany niwelety dróg i linii kolejowych nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych, opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,
 - b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenia tych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;

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

§ 15

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:
 - 1) obowiązuje wielkość i geometria działki opisana w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
 - 2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po wydzieleniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów w drodze indywidualnej wymiany gruntów;
 - 4) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych na cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:
 - a) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, MNR, U, UP, PU,
 - b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolem MN, R, ZR, ZL, ZD.
4. Przy wydzielaniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
5. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w przepisach niniejszej uchwały, dotyczących danego terenu.

§ 16

Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno - usługowej i mieszkaniowej w rejonie ul. Pszczyńskiej, 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 do których właściciel dysponuje tytułem prawnym, w przypadku braku takiej możliwości zaleca się likwidację zakładu;
 - 3) zapewnienie akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch tranzytowy;
 - 4) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZR,PU - przywrócenie walorów użytkowych terenu w stopniu pozwalającym na wprowadzenie zabudowy po ustaniu wpływów eksploatacji górniczej.
2. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu obszary zalewisk pogórniczych i niecek bezodpływowych, wymagające rekultywacji, dla których dopuszczalne są funkcje związane z wypoczynkiem i rekreacją.

3. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN - 26MN

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
 - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60° , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - a) tereny: 1MN, 3MN, 4MN, 9MN, 20MN, 22MN, 23MN, 26MN:
zabudowa wolnostojąca - 700 m^2 , szerokość frontu co najmniej 18 m,
zabudowa bliźniacza - 500 m^2 , szerokość frontu co najmniej 14 m,
 - b) tereny: 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 24MN, 25MN:
zabudowa wolnostojąca - 1000 m^2 , szerokość frontu co najmniej 18 m,
zabudowa bliźniacza - 700 m^2 , szerokość frontu co najmniej 14 m,
 - c) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
 - 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
 - b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45° .
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;

- 2) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi, zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
- 3) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 18

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone symbolami 1MNR - 47MNR

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa i jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe usługi występujące w granicach działki łącznie z funkcją mieszkaniową,
 - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - a) tereny 1MNR, 2MNR, 3MNR, 6MNR, 7MNR, 8MNR, 9MNR, 10MNR, 11MNR, 12MNR, 13MNR, 15MNR, 19MNR, 20MNR, 21MNR, 23MNR, 24MNR, 25MNR, 27MNR, 28MNR, 29MNR, 30MNR, 37MNR, 40MNR, 41MNR, 42MNR, 43MNR, 44MNR, 45MNR, 47MNR:
zabudowa zagrodowa - 1000 m², szerokość frontu co najmniej 20 m,
zabudowa jednorodzinna - 800m², szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - b) tereny 4MNR, 5MNR, 14MNR, 16MNR, 17MNR, 18MNR, 22MNR, 26MNR, 31MNR, 32MNR, 33MNR, 34MNR, 35MNR, 36MNR, 38MNR, 39MNR, 46MNR:
zabudowa zagrodowa - 1500 m², szerokość frontu co najmniej 24 m,
zabudowa jednorodzinna - 1200 m², szerokość frontu co najmniej 22 m,
 - c) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
 - 2) zasady lokalizacji budynków:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze, wiaty i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,
 - b) obiekty związane z produkcją rolną muszą być lokalizowane w taki sposób aby nie ograniczały możliwości użytkowania zabudowy sąsiadującej;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) obiekty związane z produkcją rolną - nie więcej niż 9 m,
 - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,

- b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi, zgodnie z ustaleniami opisanymi w§ 10 ust. 1 pkt 5;
 - 2) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 11MNU

1. Przeznaczenie:
- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów nie związanych z funkcją usługową; w obrębie poszczególnych działek możliwa jest realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub prowadzonej jedynie w części budynku mieszkalnego,
 - b) albo zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) albo zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz działalności z tym związanej,
 - c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria i wielkość działki - umiarkowana, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
 - a) tereny 1MNU, 2MNU, 3MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU:
 - zabudowa mieszkaniowa - 500 m², szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - usługi występujące samodzielnie - 1000m², szerokość frontu co najmniej 22 m,
 - b) tereny 4MNU, 5MNU, 6MNU, 10MNU, 11MNU:
 - zabudowa mieszkaniowa - 700 m², szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - usługi występujące samodzielnie - 1500m², szerokość frontu co najmniej 25 m,
 - c) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych.
 - 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,
 - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

- 6) zasady formowania budynków:
 - a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się drugą i następne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi, zgodnie z ustaleniami opisanymi w§ 10 ust. 1 pkt 5;
 - 2) tam, gdzie to możliwe, nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 20

Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 3U

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 m²;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
 - b) garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, 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 § 7 ust. 2 pkt 2;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15%;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla biur i hoteli, trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dla obiektów halowych nie więcej niż 9 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
 - b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji,
 - c) dla obiektów biurowych i usługowych dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych, takich jak lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 21

Teren usług o charakterze publicznym, oznaczony symbolem 1UP

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, niepubliczna ochrona zdrowia, opieka społeczna;
- 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
- 3) zakazane: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 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: trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla gospodarczych, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą 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 klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 22

Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny, urządzenia i zabudowa związana ze sportem wraz z powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne - inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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 § 7 ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w przypadku boisk i bieżni o sztucznej nawierzchni i może ulec obniżeniu do 10%;

- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków administracyjnych lub klubowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla pozostałych - 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: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
 - c) dla innych usług, w tym obiektów unikalnych - zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem.

§ 23

Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU - 6PU

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowe i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
 - 2) dopuszczalne, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze i wiaty,
 - d) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego.
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°, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 m², szerokość frontu co najmniej 25 m; wymagany dostęp do drogi publicznej;
 - 2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków administracyjnych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla gospodarczych i garaży wolnostojących, dla obiektów halowych nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danego obiektu, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
 - b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
 - c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) dla terenu 2PU dopuszczalna funkcja mieszkaniowa występująca samodzielnie - tylko jako kontynuacja istniejącego sposobu użytkowania, zalecana stopniowa likwidacja mieszkalnictwa;
- 2) dla terenów 4PU, 5PU dopuszczalne funkcje związane z obsługą techniczną rolnictwa i produkcją z wyłączeniem hodowli i przetwórstwa spożywczego;
- 3) dla terenu 6PU zalecane funkcje tworzące lokalny zespół usługowy, wprowadzane w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu.

§ 24

Tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami 1ZD,MNU - 2ZD,R

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: uprawy ogrodnicze i zieleń o funkcji rekreacyjnej, lokalizacja altan ogrodowych, wiat, pergoli i podobnych elementów małej architektury;
- 2) dopuszczalne: związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu usługi, drogi, parkingi, obiekty zaplecza gospodarczego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleni, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - obiekty usługowe i altany ogrodowe należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku alejek, ciągów pieszych i dróg obsługujących, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
- 6) zasady formowania budynków - obiekty usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej o walorach kompozycyjnych w granicach przestrzeni wspólnych, takich jak alejki czy place;
- 2) do czasu uregulowania statusu prawnego ogródków obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych;
- 3) w przypadku uregulowania statusu prawnego, dopuszcza się wprowadzanie zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym przypadku obowiązuje wyposażenie obiektów usługowych co najmniej w instalację wodociagową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej oraz wprowadzenie sanitariatów publicznych;
- 4) dla terenu 1ZD,MNU dopuszcza się likwidację ogródków działkowych i przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 5) dla terenu 2ZD,R w przypadku likwidacji ogrodu przeznaczenie jak dla terenów rolniczych.

§ 25

Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R - 23R

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: produkcyjne i nieprodukcyjne tereny rolne;

- 2) dopuszczalne:
 - a) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów, obniżień terenu oraz zadrzewienia szpalerowe wzdłuż cieków wodnych,
 - b) zalesienia nie wymienione w pkt 2a, o powierzchni powyżej 1 ha,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) obiekty związane z produkcją rolną, prowadzenie koniecznych dojazdów, sieci i lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazane: budownictwo mieszkaniowe nie związane bezpośrednio z produkcją rolną - wyklucza się możliwość wyłącznego odbioru zrealizowanych obiektów mieszkaniowych stanowiących część takiej inwestycji.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych):
 - 1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleni, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 2000 m², szerokość frontu co najmniej 25 m, wymagany dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - w przypadku lokalizacji obiektów zgodnie z ust.1 pkt 2d nie mniej niż 15% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, zagospodarowana jako zieleń wielowarstwowa separująca od terenów sąsiadujących;
 - 4) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne związane bezpośrednio z prowadzeniem produkcji rolnej - trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) obiekty halowe - nie więcej niż 9 m,
 - d) obiekty urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym - nie określa się;
 - 5) zasady formowania budynków: budynki gospodarskie i magazynowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) obszar oddziaływania obiektów związanych z produkcją rolną nie może wprowadzać uciążliwości i ograniczeń dla zabudowy sąsiadującej;
 - 2) warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej.

§ 26

Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 12ZL

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: las;
 - 2) dopuszczalne: realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w§ 8 ust. 11 i 12.

§ 27

Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR,PU oraz 2ZR - 21ZR

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń niska i wysoka o funkcji bioklimatycznej, użytkowanie rolnicze, pod warunkiem zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz siedlisk podmokłych, wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczalne:
 - a) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) zalesienia i zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, uzupełniające istniejące kompleksy leśne lub zadrzewienia zboczy dolin i parowów oraz szpalerowe wzdłuż cieków,
 - c) zalesienia nie wymienione w pkt 2b, o powierzchni powyżej 1 ha.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej;
- 2) dla terenu 1ZR,PU po przeprowadzeniu rekultywacji zgodnej z celami opisanymi w §16 ust.1 pkt 4 oraz po ustaniu wpływów eksploatacji górniczej, dopuszcza się przeznaczenie na funkcje produkcyjno - usługowe, na warunkach określonych w odpowiedniej ekspertyzie geotechnicznej.

§ 28

Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD - 12KDD, 1KDX - 4KDX

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne - prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Występują poniższe klasy techniczne dróg i ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu:

- 1) KDG - główne (w granicach planu występuje fragment ulicy):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 30 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 występuje połowa ulicy):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 20 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 10 m do 25 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.

§ 29

Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 16KDW

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m;
- 2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m, w odstępach nie większych niż 50 m;
- 3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 30

Teren kolejowy, oznaczony symbolem 1KK

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

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny i urządzenia służące prowadzeniu ruchu kolejowego;
- 2) dopuszczalne - komunikacja drogowa, zmiana sposobu użytkowania budynków istniejących z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową, usługową i produkcyjną, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przestrzennej terenów kolejowych, tak by w przypadku likwidacji funkcji podstawowej możliwe było ich wykorzystanie na cele komunikacyjne;
- 2) wszelkie przecięcia dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi wymagają uzgodnień z zarządzającym linią kolejową.

§ 31

Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITK

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią - występują: ITK - pompownia związana z niecką bezodpływową;
 - 2) dopuszczalne - nie określa się.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) geometria i wielkość działki - nie określa się;
 - 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 § 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: dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków pomocniczych i gospodarczych, dla pozostałych obiektów - zgodnie z wymogami technologicznymi;
 - 6) zasady formowania budynków - nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) symbol Bz21b - Uchwała Nr XXVIII/685/2001 Rady Miasta Jastrzębia Zdroju z dnia 15 marca 2001 r.;
- 2) symbol Bz15 - Uchwała Nr XXXVII/970/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.;
- 3) symbol Bz21a - Uchwała Nr XXXVII/973/2001 Rady Miasta w Jastrzębiu Zdroju z dnia 29 grudnia 2001 r.

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

Odpowiedzialny za treść:	Tadeusz Sławik
Data wytworzenia:	22.03.2007
Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczonek
Data opublikowania:	10.04.2007 13:11
Ostatnio zaktualizował:	Katarzyna Abrahamczyk

Data ostatniej aktualizacji:	06.03.2019 14:09
Liczba wyświetleń:	3627