

UCHWAŁA Nr XII/128/2007
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 28 czerwca 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
jednostki Centrum o symbolu roboczym C83 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 Centrum w mieście Jastrzębie Zdrój o symbolu roboczym C83, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/698/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic 11 Listopada i Cieszyńskiej wzdłuż osi ulicy Cieszyńskiej w kierunku południowym do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Cieszyńskiej i Jagiełły, a następnie biegną w kierunku zachodnim i północnym wzdłuż osi ulicy Jagiełły do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Jagiełły i Al. Jana Pawła II, skąd wzdłuż osi Al. Jana Pawła II biegną w kierunku zachodnim do punktu na przecięciu Al. Jana Pawła II i ul. Broniewskiego i dalej wzdłuż osi ulic Broniewskiego i Słonecznej w kierunku północno wschodnim do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Słonecznej i 11 Listopada, skąd biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy 11 Listopada do punktu wyjściowego.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1 - Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wydrukowany w skali 1:4000 wraz z orientacją oraz wyrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój",

- załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W obszarze objętym planem, z mocy niniejszej uchwały, obowiązują:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 7) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową.
2. W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych uwarunkowania takie jak:
 - 1) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
 - 2) ochrona 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, obejmujące:
 - a) wodociągi o średnicach powyżej 200 mm,
 - b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm,
 - c) gazociągi niskiego i średniego ciśnienia powyżej 300 mm oraz wszystkie wysokiego ciśnienia,
 - d) ciepłociągi o średnicach powyżej 2 x 200 mm,
 - e) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV, dla sieci istniejących oraz powyżej 6 kV dla sieci planowanych.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

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

- 1) strefy i obszary funkcjonalno - przestrzenne to fragmenty planu o cechach wynikających z uwarunkowań naturalnych, antropogenicznych, funkcjonalnych lub prawnych. Ustalenia dla nich właściwe są odpowiednio obowiązujące dla wszystkich objętych nimi terenów, łącznie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia;
- 2) teren - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem złożonym z liczby oznaczającej kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu i liter określających rodzaj tego przeznaczenia. 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, o ile nie są wykluczone przedmiotowo;

2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;

3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska;

4) zieleń izolacyjna i urządzona;

- 5) wody powierzchniowe.
3. Dopuszczalne są zmiany zasięgu obszarów zajętych przez wody powierzchniowe wynikające ze zmiany lokalnych stosunków wodnych lub planowanych prac hydrotechnicznych w tym wydzielenie terenów pod regulację koryta cieku 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 obszarów występowania wód powierzchniowych obowiązują odpowiednio:
- 1) ciekі powierzchniowe:
 - a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, mosty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania obiektów budowlanych utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych;
 - 2) zbiorniki wodne:
 - a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, obiekty gospodarcze, rekreacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych kolidujących z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
5. Dla obszarów zajętych przez wody powierzchniowe obowiązują również odpowiednio ustalenia §8 ust. 9 i 10.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje stosowanie określonych w planie regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu przestrzennego, w tym celu należy:
 - 1) zaleca się formowanie nowych budynków o gabarytach, charakterze i proporcjach podziałów elewacyjnych oraz kształtach dachów podobnych do występujących w obiektach sąsiadujących o uznanej wartości kulturowej;
 - 2) dopuszcza się wprowadzanie budynków kontrastujących skalą, formą i detalem architektonicznym z obiektami sąsiadującymi, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach.
2. W całym obszarze planu, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4 dopuszcza się:
 - 1) remonty, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
 - 2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, za zgodą stron, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich i nie ogranicza swobody zagospodarowania i użytkowania działki sąsiadującej;
 - 3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz realizacji kubatury usytuowanej na granicy działek prowadzoną przez właścicieli wspólnie.
3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie i ukształtowanie zabudowy w obrębie działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego nie spełnia określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie

remonty i przebudowy nie związane z powiększaniem wysokości i powierzchni zabudowy, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.

4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustalonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10 ust. 1 pkt 6.

5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych (wielosegmentowych) o funkcji mieszkaniowej, takich jak na przykład szeregowa lub bliźniacza zabudowa jednorodzinna oraz funkcji usługowej lub usługowo - mieszkaniowej, takich jak na przykład zespół szeregowych pawilonów usługowych zrealizowany na podstawie wspólnego projektu budowlanego:

a) dla przekształceń obejmujących wszystkie budynki składające się na obiekt obowiązują jedynie parametry i zasady formowania właściwe dla danego przeznaczenia terenów opisane w rozdziale 4,

b) przekształcenia obejmujące część zespołu są dopuszczalne pod następującymi warunkami:

- wprowadzane zmiany nie mogą ograniczać właściwego użytkowania pozostałych części zespołu w zakresie ich obsługi komunikacyjnej, zacieniania, przesłaniania i bezpieczeństwa pożarowego,

- program użytkowy nie może wprowadzać uciążliwości dla obiektów sąsiadujących wynikających ze zwiększonego ruchu pieszego i samochodowego, hałasu, pylenia i rozprzestrzeniania się drażniących zapachów,

- forma przekształcanych obiektów powinna nawiązywać do części istniejącej co najmniej kształtem dachów i charakterem podziałów elewacyjnych (proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki i podobne),

- zaleca się utrzymanie jednolitej kolorystyki w ramach całego zespołu,

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

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

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

6. Zabudowę oraz zagospodarowanie w obrębie terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego powinny cechować zharmonizowane z otoczeniem i ujednoczone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojeżdż i dojazdów.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w szczególności przy użyciu najlepszej dostępnej techniki, należy ograniczać emisję zanieczyszczeń.

3. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.

4. W obszarach ochrony zbiorników wód podziemnych nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów manewrowych i składowych, a także parkingów i obiektów dystrybucji paliw. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych do poziomu wynikającego z przepisów odrębnych.

5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:

1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;

2) przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

6. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew o ile co do zasady nie kolidują z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych.

7. Wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od granicy lasów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi służbami leśnymi.

8. Nakazuje się sukcesywne wprowadzanie ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej chroniących tereny mieszkaniowe oraz inne tego wymagające, przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy wszędzie tam, gdzie jest to technicznie wykonalne i gdzie potwierdzą to stosowne badania.

9. Ochrona wód powierzchniowych:

1) zakazuje się zabudowy i grodzenia terenów w pasie o szerokości około 5 m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej zbiorniki wodne i ciek, tak by możliwe było wykonywanie niezbędnych prac hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem, ewentualne korekty linii brzegowej powinny być realizowane przy pomocy materiałów naturalnych;

2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, pod i nad ciekami wymaga uzgodnienia z zarządzającym ciekami.

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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla przestrzeni publicznych obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, które występują w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno - usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych takich jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
 - 3) lokalizacja i forma obiektów usługowych winna uwzględniać:
 - a) zachowanie bezpieczeństwa i wygody ruchu pieszego,
 - b) relacje widokowe, skalę i prestiżowy charakter przestrzeni miejskiej,
 - c) trwałość i estetykę stosowanych rozwiązań materiałowych;
 - 4) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
 - 5) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
 - a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
 - b) ujednoczenie 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 zaciemnienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.
2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności ciągów ulic Słoneczna - 11 Listopada - Cieszyńska - Jagiełły;
- 2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
- 3) dopuszcza się w uzgodnieniu z Zarządzającym drogą lub ulicą wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
- 4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego;
- 5) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność

przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, a zarządzający drogą wyraził zgodę na podłączenie - w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;

6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,

b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

c) zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,

d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 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,

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 lub kontrolowanych sieci istniejących i planowanych wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią; na rysunku planu oznaczono orientacyjny zasięg tych stref;

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

- 5) w przypadku prowadzenia wyżej opisanych robót, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
- 6) warunki obsługi:
- a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych, bez ograniczeń dopuszczalny pobór z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach - na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,
 - b) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących i planowanych kolektorów sanitarnych, dla zabudowy jednorodzinnej - wyłącznie do czasu realizacji stosownych odcinków sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, lub ich odprowadzanie do oczyszczalni przydomowych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, dla ścieków o innym składzie niż bytowe obowiązuje ich lokalne podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią,
 - c) istniejące oczyszczalnie przydomowe mogą być eksploatowane bezterminowo, dla planowanych wymaga się łącznego spełnienia poniższych warunków:
 - lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,
 - wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikających z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych pochodzących z niezanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne rowy odwadniające,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
 - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
 - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
 - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
 - systemu sieci ciepłowniczych,
 - elektrycznych urządzeń grzewczych,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,
 - h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych podłączeń w formie kablowej oraz stopniową likwidację istniejących podłączeń napowietrznych.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§ 12

Stawka procentowa

W granicach oznaczonych na rysunku planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, dla pozostałego obszaru objętego planem jej wysokość wynosi 0%, co oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

§ 13

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków, objęte Wojewódzką Ewidencją Zabytków, 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 ustaleń ust. 3.
3. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane z realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych - o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m² - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 14

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

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

- 1) użytek ekologiczny - jar w rejonie ul. Leśnej, Wieczorka i Broniewskiego - do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:
 - a) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych i ziemnych, poza wynikającymi z programu rekultywacją zatwierdzonego przez odpowiedni organ ochrony środowiska,
 - b) zakazuje się niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wprowadzania zieleni niezgodnej z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

- c) zakazuje się niszczenia składników lokalnych ekosystemów takich jak stanowiska, siedliska i ostoje roślin i zwierząt,
- d) zakazuje się prowadzenia wszelkich działalności gospodarczych polegających na pozyskiwaniu surowców mineralnych oraz upraw polowych, ogrodniczych i hodowli,
- e) zakazuje się wprowadzania zalesień,
- f) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej,
- g) w przypadku dróg przecinających lokalne ciekі powierzchniowe lub dna dolin obowiązuje stosowanie mostów i przepustów umożliwiających swobodną migrację płazów, gadów i małych ssaków;

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

3) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa objęte oraz postulowane do objęcia ochroną prawną, której celem jest umożliwienie ich naturalnej wegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa, są to:

- dwa dęby szypułkowe - w rejonie kompleksu garaży przy ul. Kusocińskiego,
- buk pospolity - w rejonie kompleksu garaży przy ul. Kusocińskiego.

2. Tereny i obszary górnictwa węglowego

1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie I (KWK "JAS-MOS"); zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

2) obszar planu jest w części objęty filarem ochronnym, którego granice oznaczono na rysunku planu, ustanowionym dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój decyzją OUG w Rybniku z 1973 r. Oznacza to, że skutki eksploatacji górniczej nie mogą w tym obszarze przekraczać III kategorii szkód górniczych;

3) w granicach terenów i obszarów górniczych, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego;

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

§ 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 do celów uzupełniających 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: MW, 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

Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, której celami są:

- 1) podniesienie standardów mieszkaniowych osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w tym rozgęszczenie zasiedlenia do poziomu 1 rodzina na 1 mieszkanie oraz zapewnienie miejsc parkingowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 2) zapewnienie właściwej dostępności komunikacyjnej i obsługi wewnętrznej zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz podniesienie i ujednoczenie standardów estetycznych obiektów widocznych z przestrzeni publicznych;
- 3) wykreowanie spójnego, miejskiego charakteru pierzei Alei Jana Pawła II, w tym:
 - a) zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej oraz wystarczającej ilości miejsc postojowych dla istniejących i planowanych usług o charakterze publicznym (hotel, hala widowiskowo - sportowa, lodowisko, budynki JSW SA),
 - b) zapewnienie bezpiecznych i wygodnych powiązań funkcjonalnych z terenami otaczającymi,
 - c) wprowadzenie nowych usług publicznych uzupełniających program istniejący,
 - d) zapewnienie wysokiego standardu użytkowego i estetycznego takich elementów przestrzeni publicznej jak posadzki i mała architektura;
- 4) ustanowienie użytku ekologicznego obejmującego wartościowy zespół przyrodniczy.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

§ 17

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 17MN

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
 - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60° ;

a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN:

- zabudowa wolnostojąca - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 350 m^2 szerokość frontu co najmniej 14 m,
- zabudowa szeregowa - 200 m^2 szerokość frontu co najmniej 6 m,

- tereny: 4MN, 5MN, 6MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN:

- zabudowa wolnostojąca - 700 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa bliźniacza - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 14 m,

b) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,

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

c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,

- dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45° .

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;

2) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust.1 pkt 5;

3) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;

4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 18

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 14MNU

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów nie związanych z funkcją usługową; w obrębie poszczególnych działek możliwe jest dowolne łączenie wymienionych przeznaczeń;

2) dopuszczalne:

a) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową,

b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60° ,

a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- tereny 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 13MNU, 14MNU:
 - zabudowa mieszkaniowa - 500 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - usługi występujące samodzielnie - 1000 m^2 szerokość frontu co najmniej 22 m,
- tereny 1MNU, 4MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU:
 - zabudowa mieszkaniowa - 700 m^2 szerokość frontu co najmniej 18 m,
 - usługi występujące samodzielnie - 1500 m^2 szerokość frontu co najmniej 25 m,

b) dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

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:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
- dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45° .

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust.1 pkt 5;

2) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19

Tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 7MW

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;

2) dopuszczalne:

- a) budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów i dom dziecka,
- b) funkcje usługowe lokalizowane w obiektach wolnostojących lub w parterach budynków mieszkalnych z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 , stacji paliw oraz obiektów typu „blaszak”,

c) nieuciążliwe dla mieszkańców usługi istniejące - niezależnie od ich gabarytów i statusu prawnego z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 pkt 5 i 6,

d) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;

2) zasady lokalizacji budynków - budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

a) mieszkalnictwo - obowiązuje nawiązująca do budynków istniejących, dla terenów: 1MW, 2MW, 4MW, 7MW - 6 kondygnacji, dla terenów 3MW, 5MW, 6MW - 14 kondygnacji,

b) usługi - do 4 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, możliwość nadbudowy istniejących obiektów usługowych musi być dowiedziona w stosownej ekspertyzie konstrukcyjnej,

c) garaże wielopoziomowe - do trzech kondygnacji nadziemnych,

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

6) zasady formowania budynków:

a) przebudowy i remonty budynków mieszkalnych istniejących - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów,

b) przebudowy i remonty istniejących budynków usługowych - nakazuje się dostosowanie formy obiektów do kontekstu i skali otoczenia, oznacza to zakaz stosowania stylistyki rustykalnej i materiałów wykończeniowych takich jak kamień łamany, gont drewniany i podobne,

c) zakazuje się rozbudowy poziomej parterów budynków mieszkalnych, w szczególności realizacji zabudowy usługowej lub garaży przylegających bezpośrednio do budynku,

d) kolorystyka bloków mieszkalnych powinna być wprowadzana kompleksowo w skali poszczególnych osiedli lub ich wyodrębnionych fragmentów, uwzględniając poniższe zalecenia:

- nawiązanie do istniejących podziałów konstrukcyjnych i formalnych budynku, w tym rozmieszczenia okien, balkonów, loggi i klatek schodowych,

- stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych o gamę kolorów ziemi (biel, żółć, zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku - bez ograniczeń,

- stosowanie rozwiązań przełamujących strukturę budynku oraz opartych o silne kontrasty barwne jest możliwe tylko po uzyskaniu akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach,

e) umieszczane na budynkach, drobne reklamy, szyldy i elementy informacji wizualnej o gabarytach porównywalnych z wielkością okien i otworów drzwiowych należy lokalizować w ścisłym powiązaniu z kompozycją fasad - to jest symetrycznie do osi okiennych, licowane z nadprożami, parapetami i innymi elementami formalnie ważnymi,

f) reklamy wielogabarytowe - na przykład umieszczane na ścianach szczytowych - muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych

kompetencjach, na podstawie projektu zawierającego wizualizację całego obiektu wraz z otoczeniem z punktów lub punktu widzenia reprezentatywnego dla percepcji reklamy,

g) ogrodzenia placyków gospodarczych, śmietników i podobne, ściśle utylitarne elementy małej architektury, powinny być realizowane przy użyciu materiałów wykończeniowych takich jak tynki szlachetne, beton fakturowany, cegła klinkierowa, szkliona ceramika budowlana, drewno i podobne, zakazuje się stosowania typowych prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej i wszelkich materiałów odpadowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;
- 3) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z usługami i prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 4) dla terenu 3MW zaleca się realizację garażu wielopoziomowego dla mieszkańców istniejącego bloku mieszkalnego (około 80 stanowisk) oraz wprowadzenie bezpośredniego włączenia do Alei Jana Pawła II na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu 4UP i Zarządzającym drogą.

§ 20

Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 15U

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;

2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe a także towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

- a) budynki administracyjne, usługowe i mieszkalne - dla terenów 3U, 6U - nie więcej niż 14 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałych - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) obiekty halowe związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 3 kondygnacje nadziemne,

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

6) zasady formowania budynków:

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

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, mieszkalnych i usługowych dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych takich jak: lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji określonych w przeznaczeniu terenu w kondygnacjach podziemnych również poza obrysem kondygnacji naziemnych pod warunkiem iż teren na powierzchni ziemi będzie składnikiem powierzchni terenu biologicznie czynnej lub powierzchni parkingów, dojazdów i dojazdów;

2) dla terenu 1U dopuszczalna powierzchnia zabudowy 85% oraz pełne utwardzenie nawierzchni;

3) dla terenu 8U dopuszcza się realizację wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;

4) dla terenów 1U, 2U, 6U dopuszcza się lokalizację stacji paliw i usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej;

5) dla terenów 1U, 2U, 6U, 9U, 12U dopuszcza się lokalizację składów, targowisk i innych otwartych placów handlowych.

§ 21

Tereny usług i handlu, stanowiące centra usługowe, oznaczone symbolami 1UC - 4UC

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi i handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;

2) dopuszczalne: garaże, w tym wielopoziomowe i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych, stacje paliw i usługi związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - co najmniej pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, jednak nie mniej niż 3000 m²;

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 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

a) budynki administracyjne i administracyjno - usługowe - nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz dla terenu 4UC nie więcej niż 6 a dla terenów 1UC, 2UC, 3UC - 12 kondygnacji nadziemnych,

b) pozostałe obiekty usługowe, magazyny i garaże - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,

- c) obiekty wielkopowierzchniowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
 - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna, zalecane stosowanie materiałów o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym, z wyłączeniem rozwiązań opartych o pospolite blachy elewacyjne i siding winylowy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) dla obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m² nakazuje się realizację co najmniej 30% programu użytkowego w formie galerii handlowych;
 - 2) program użytkowy obiektów wielkoprzestrzennych i wynikający z niego program parkingowy musi być przyjęty w taki sposób, żeby w normalnych warunkach eksploatacyjnych, w dniu roboczym, nie nastąpiło przekroczenie granicznej przepustowości skrzyżowań ulic obsługujących.

§ 22

Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 7UP

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, nauka, kultura, ochrona zdrowia, sport;
- 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, 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 40% 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, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki usługowe - 6 kondygnacji nadziemnych,
 - b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 3 kondygnacje nadziemne,
 - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
 - e) dla innych funkcji związanych na przykład z kulturą lub sportem wysokości nie określa się;
- 6) zasady formowania budynków:
 - a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
 - b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,

c) dla usług związanych z kulturą, sportem i podobnych - zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;

2) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji określonych w przeznaczeniu terenu w kondygnacjach podziemnych również poza obrysem kondygnacji naziemnych pod warunkiem, iż teren na powierzchni ziemi będzie składnikiem powierzchni terenu biologicznie czynnej lub powierzchni parkingów, dojazdów i dojazdów.

§ 23

Tereny usług zdrowia, oznaczone symbolem 1UZ

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usług ochrony zdrowia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;

2) dopuszczalne - inne usługi niekolidujące z funkcją podstawową, obiekty uzupełniające takie jak garaże, magazyny, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - w przypadku podziału lub poszerzenia, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;

2) zasady lokalizacji budynków - obiekty nowe i towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla nowych realizacji - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla nowych realizacji - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

a) budynki usługowe - 3 kondygnacje nadziemne (tu: dopuszczalna wysokość nadbudowy),

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,

c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach.

§ 24

Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny, urządzenia i zabudowa związana ze sportem i rekreacją wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;

2) dopuszczalne - inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
 - 2) zasady lokalizacji budynków - w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy lub w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
 - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
 - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w przypadku otwartych basenów, boisk i bieżni o sztucznej nawierzchni i może ulec obniżeniu do 10%;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki administracyjne lub klubowe - 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla innych obiektów - takich jak trybuny i zadaszenia - nie określa się;
 - 6) zasady formowania budynków:
 - a) budynki administracyjne lub klubowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
 - b) 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.

§ 25

Teren zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczony symbolem 1PU

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
 - a) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze i wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
 - a) budynki administracyjne - 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) obiekty halowe - nie więcej niż 9 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
 - c) budynki gospodarcze i garaże - 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
 - a) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
 - b) obiekty halowe: prosta, umiarowa bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
 - c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 26

Teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem 1ZD

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):

- 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 ustaleń § 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: 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
- 6) zasady formowania budynków - obiekty usługowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, dachy dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20^o do 45^o.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej o walorach kompozycyjnych w granicach przestrzeni wspólnych, takich jak alejki czy place;
- 2) obowiązuje wyposażenie obiektów usługowych co najmniej w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
- 3) w granicach ogrodu nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

§ 27

Tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL - 7ZL

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:

- 1) dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12;
- 2) dla terenów 3ZL, 4ZL 5ZL, 6ZL, 7ZL za zgodą zarządzającego lasem, dopuszcza się użytkowanie na cele rekreacyjne w tym wprowadzanie elementów małej architektury oraz wprowadzanie zabudowy usługowej i obsługi komunikacyjnej na użytkach B, N, RIV, RV, ŁIV, ŁV.

§ 28

Teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem 1ZR

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń niska i wysoka o funkcji izolacyjnej i bioklimatycznej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych oraz lokalizacja sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) zabudowa usługowa - pod warunkiem przeprowadzenia makroniwelacji całego terenu, zrealizowanej w taki sposób aby możliwa była jego obsługa komunikacyjna z ulicy 1KGD lub 3KDD oraz nie uległy pogorszeniu warunki zamieszkania na terenie 1MN.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 29

Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL - 2KDL, 1KDD - 13KDD, 1KDX - 8KDX

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
 - 2) dopuszczalne - usługi powiązane z przejściami podziemnymi, 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 występują również fragmenty takich ulic)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 58 m,
 - b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
 - c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
 - 2) KDZ - zbiorcze (w granicach planu występują fragmenty ulic)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 17 m,
 - b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
 - c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
 - 3) KDL - lokalne (w granicach planu występują również fragmenty takich ulic)
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 28 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 zieleni izolacyjnej zapewniającej ochronę przylegających terenów mieszkaniowych i usług związanych z oświatą, szkolnictwem, ochroną zdrowia

i wyczynkiem 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.

§ 30

Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 2KDW

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 straży pożarnej oraz służb komunalnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

§ 31

Tereny parkingów, oznaczone symbolem 1KS

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: ogólnodostępne parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;

2) dopuszczalne - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej, garaż wielopoziomowy do 4 kondygnacji nadziemnych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zaleca się wprowadzanie zieleni ocieniającej w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk;

2) nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 32

Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 3KG

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) zasady lokalizacji budynków:

a) nowe garaże należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2,

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

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni terenu;

- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
 - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zespołów indywidualnych boksów garażowych - 1 kondygnacja na terenie płaskim, tam gdzie ukształtowanie terenu na to pozwala - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,
 - b) dla garaży wielopoziomowych - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) zasady formowania budynków: zaleca się realizację lub modernizację poszczególnych boksów i ich zespołów w oparciu o całościowy projekt architektoniczny, w szczególności oznacza to obowiązek ujednoczenia detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) zakazuje się realizacji boksów garażowych niezgodnych z warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej, szczególnie w postaci konstrukcji stalowych licowanych blachą;
 - 2) zakazuje się legalizacji istniejących, substandardowych zespołów blaszanych boksów garażowych zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych oraz nakazuje ich sukcesywną likwidację.

§ 33

Teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KP

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: plac miejski;
 - 2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, elementy informacji wizualnej, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nakazuje się dostosowanie planowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 34

Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITK

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią - występuje - ITK - pompownia ścieków;
 - 2) dopuszczalne - nie określa się;
 - 3) zakazane - wprowadzanie funkcji i technologii zwiększających uciążliwości dla terenów sąsiadujących ponad obecnie występujące.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) 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;
 - 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
 - 4) dopuszczalna wysokość zabudowy - zgodnie z wymogami technologicznymi;
 - 5) zasady formowania budynków - nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

ROZDZIAŁ 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) symbol: C2 - Uchwała Nr XLVIII/700/98 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 4 lutego 1998 r.;
- 2) symbol: C3b - Uchwała Nr VI/112/1999-6 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 27 lutego 1999 r.;
- 3) symbol: C3b - Uchwała Nr VI/112/1999-7 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 27 lutego 1999 r.;
- 4) symbol: C5 - Uchwała Nr XXII/444/2000-1 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
- 5) symbol: C5 - Uchwała Nr XXII/444/2000-2 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
- 6) symbol: C6 - Uchwała Nr XXII/445/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
- 7) symbol: C7 - Uchwała Nr XXII/446/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
- 8) symbol: C4b - Uchwała Nr XXV/601/2000-5 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000 r.

§ 36

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

§ 37

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

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

Odpowiedzialny za treść:	Barbara Kukuczka
Data wytworzenia:	28.06.2007
Opublikował w BIP:	Ksenia Marzańska
Data opublikowania:	16.07.2007 14:07
Ostatnio zaktualizował:	Ksenia Marzańska
Data ostatniej aktualizacji:	19.09.2019 11:12
Liczba wyświetleń:	2383