

**UCHWAŁA Nr VII/75/2007**  
**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 22 marca 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki**  
**Ruptawa o symbolu roboczym R88 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 Ruptawa o symbolu roboczym R88 w mieście Jastrzębie Zdrój, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/703/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, to jest: biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Kilińskiego i Cieszyńskiej w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Cieszyńskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Cieszyńskiej i granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój, a następnie - w kierunku zachodnim wzdłuż granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój i granicy państwa do punktu położonego na przecięciu się granicy administracyjnej miasta Jastrzębie Zdrój z osią ulicy Ranoszka i dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Ranoszka do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Ranoszka i Wyzwolenia, a następnie w kierunku wschodnim do punktu wyjściowego wzdłuż osi ulicy Wyzwolenia i Kilińskiego.

**§ 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 terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
  - 6) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową;
  - 7) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
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 średniego ciśnienia powyżej 300 mm,
    - d) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV.
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, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia; jeśli w przepisach uchwały powołuje się jedynie literową część symbolu to należy odnosić je do wszystkich terenów o takim przeznaczeniu;
- 3) **przestrzeń publiczna** - to ulice, place, ciągi piesze i przedpola obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiących składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej;
- 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 jego określenia.
2. Wyrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU

## § 6

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

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów mogą każdorazowo występować:
  - 1) drogi wewnętrzne i parkingi, o ile nie są wykluczone przedmiotowo;
  - 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
  - 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska;
  - 4) zieleń izolacyjna i urządzona;
  - 5) wody powierzchniowe.

3. Dopuszczalne są zmiany zasięgu obszarów zajętych przez wody powierzchniowe wynikające ze zmiany lokalnych stosunków wodnych lub planowanych prac hydrotechnicznych, w tym wydzielanie terenów pod regulację koryta cieków lub rowów, 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) 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, 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 § 10 ust. 1 pkt 6.

5. Ustala się poniższe zasady prowadzenia przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów złożonych, takich jak na przykład szeregową lub bliźniaczą zabudowę jednorodzinną:
  - 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 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 należy, przy użyciu najlepszej dostępnej techniki, 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, jeśli ich lokalizacja nie koliduje 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 lasu 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 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 i 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 kopaliń.
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 oraz występujących w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych takich jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;
  - 3) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;
  - 4) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:
    - a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,
    - b) ujednolicenie wielkości nośników: billboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3 m, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,
    - c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.
2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 10**

# **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i**

# infrastruktury technicznej

## 1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności: ul. Cieszyńskiej, ul. Wyzwolenia i ul. Ranoszka;
- 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 służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, w przypadku przeciwnym zakazuje się zabudowy działki;
- 6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem zatrudnionych należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek, wliczając w to miejsce w garażu,
  - b) usługi w budynkach jednorodzinnych, ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
  - c) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> - 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych, wymagana możliwość dostawy towarów w sposób nie zakłócający płynność ruchu na ulicach przylegających,
  - d) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - e) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - f) 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 wód 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 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5 pkt 1, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych pochodzących z niezanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic - dopuszczalne rowy odwadniające,

- e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,
- f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
  - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
  - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
  - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
  - systemu sieci ciepłowniczych,
  - elektrycznych urządzeń grzewczych;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,
- h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, nakazuje 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.
2. Wszystkie tereny, obiekty i urządzenia zlokalizowane w granicach planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu 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, w przypadku zagrożenia wystąpienia 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 obszarów 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 w wysokości 30%, wynikającą z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących do momentu uchwalenia niniejszego planu, obowiązującą:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 3PU – do dnia 14.07.2008 r.;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 16MNU – do dnia 04.12.2008 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 oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie określa się.
2. Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:
  - 1) B60 - budynek dworca (stacja kolejowa Ruptawa, nieczynna), Ruptawa, ul. Zdziebły 13, dz. 920/286, k.m. 5, obręb Ruptawa;
  - 2) B73 - dom mieszkalny ze stodołą, Ruptawa, ul. Wyzwolenia 30, dz. 357/5, k.m. 6, obręb Ruptawa;
  - 3) B74 - dom mieszkalny ze stodołą, Cisówka, ul. Cieszyńska 212, dz. 758/40, k.m. 1, obręb Cisówka;
  - 4) B79 - dom mieszkalny, ul. prof. Ranozka 141, dz.443/118, 368/118, obręb Moszczenica.
3. Ochrona wyżej wymienionych obiektów obejmuje:
  - 1) nakaz uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków w przypadku zamiaru całkowitej przebudowy funkcjonalnej, konstrukcyjnej, architektonicznej lub rozbiórki obiektów, uzyskania takiej opinii nie wymaga prowadzenie remontów bieżących, wymiana instalacji i przebudowy które nie zmieniają pierwotnego rozplanowania i formy obiektu;
  - 2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, dopuszcza się remonty, przebudowy, modernizacje i zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz ich rozbiórkę w przypadku utraty wartości zabytkowej lub zagrożenia bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) zaleca się aby remonty, modernizacje techniczne i przebudowy nie zmieniały pierwotnych gabarytów bryły i formy architektonicznej obiektu w tym rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały podstawowych elementów konstrukcyjnych;
  - 4) należy dążyć do zachowania lub odtworzenia oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad, w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów i innego detalu architektonicznego oraz ślusarki i stolarki budowlanej;
  - 5) rozbiórka obiektów jest możliwa tylko na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków;
  - 6) zaleca się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych założenia zieleni urządzonej, w tym drzewostanu.
4. W granicach planu występują niżej wymienione krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:
  - 1) K29 - kapliczka św. Jana Nepomucena, Cisówka, ul. Cieszyńska, na pn. - wsch. od budynku nr 215, dz. 245/33, k.m. 2, obręb Cisówka;
  - 2) K31 - krzyż kamienny z figurą Matki Bożej, Ruptawa, skrzyżowanie ul. Wyzwolenia z ul. Cieszyńską, dz. 357/5, k.m. 6, obręb Ruptawa.
5. Ochrona obiektów wymienionych w ust. 4 obejmuje:
  - 1) zachowanie obiektów i ich lokalizacji;
  - 2) przypadki planowanego przeniesienia obiektów lub konieczność rozbiórki należy zgłaszać odpowiednim służbom konserwatorskim oraz spełnić warunki przez nie określone.
6. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane z realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych, o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup> - 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) Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy Las Biadoszek i Pająkówka - do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych ustala się:
    - a) zakaz przekształceń obszaru zaburzających jego naturalne uformowanie, dotyczy to w szczególności prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i zmian stosunków wodnych,
    - b) zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych w sposób kolidujący z naturalnymi cechami krajobrazu,
    - c) zalecenie stosowania tradycyjnych form zabudowy wykonywanych z materiałów naturalnych, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, dachówka ceramiczna, drewno i szkło, utrzymywanych w stonowanej gamie kolorów ziemi,
    - d) zakaz kompleksowego zalesiania terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej,
    - e) prowadzenie dojazdów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej;
  - 2) złoża kopalin pospolitych Moszczenica nr 6 (surowce ilaste ceramiki budowlanej):
    - a) warunki eksploatacji złoża i docelowy sposób rekultywacji terenu określa koncesja,
    - b) zakazuje się wprowadzanie wszelkich obiektów budowlanych w sposób uniemożliwiający pozyskiwanie kopalin ze złoża,
    - c) nakazuje się prowadzenie eksploatacji złoża w taki sposób, by jej skutki nie wpływały ujemnie na nieruchomości sąsiadujące, wyłączna odpowiedzialność przedsiębiorcy wynika z przepisów odrębnych;
  - 3) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa postulowane do objęcia ochroną prawną, której celem jest umożliwienie ich naturalnej vegetacji, w tym zachowanie niezmiennych stosunków wodnych i glebowych w odległości równej co najmniej podwojonej wysokości drzewa:
    - a) daglezia zielona, Las Biadoszek w części północno - zachodniej,
    - b) buk zwyczajny, Las Biadoszek w części wschodniej.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego:
  - 1) fragment obszaru objętego planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów górniczych JSW S.A. KWK "JAS-MOS", zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;
  - 2) 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 górniczego, zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu; zasady prowadzenia przyszłej eksploatacji regulowane będą przepisami odrębnymi i koncesją; **【\*】**
  - 3) w granicach terenu górniczego 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 3;
  - 4) przy określaniu przydatności terenów do zabudowy oraz rozstrzyganiu 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 -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 ekspertyzie 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 następującą 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;

4) ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności inwestycyjnej w obszarach, o których mowa w pkt 3 lit. a, b, c, nie dotyczą terenów i obiektów pozostających w zarządzie przedsiębiorcy górniczego;

5) 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 prowadzenie tych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;

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

### 3. Bezpieczeństwo publiczne:

w granicach planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku, w granicach strefy zagrożenia powodziowego:

- 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, natomiast utrzymanie istniejących tylko w przypadku wykonania stosownych zabezpieczeń wykluczających możliwość ich zalewania, w przeciwnym przypadku obowiązuje likwidacja zabudowy;
- 2) realizacje obiektów inżynierskich, dróg i sieci infrastruktury technicznej muszą uwzględniać możliwość ich okresowego zalewania, kolektory ściekowe winny być wyposażone w zasuwę umożliwiające ich czasowe odcinanie;
- 3) zbiorniki bezodpływowe i oczyszczalnie lokalne muszą być konstruowane w sposób uniemożliwiający mieszanie się gromadzonych nieczystości z zalewającą wodą powodziową.

## **§ 15**

# **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
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, UZ, PU,
    - b) 5 m dla terenów oznaczonych symbolami 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**

Nie wyznacza się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH**

## **§ 17**

# **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN ÷ 46MN**

## **1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa 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  $60^{\circ}$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
  - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 2MN | 7MN, 11MN, 17MN, 37MN, 42MN, 43MN, 45MN:
    - dla zabudowy wolnostojącej:  $500 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej:  $350 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 14 m,
  - b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 8MN | 10MN, 12MN | 15MN, 18MN | 36MN, 39MN | 41MN, 44MN:
    - dla zabudowy wolnostojącej:  $700 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej:  $500 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 14 m,
  - c) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 16MN, 38MN, 46MN:
    - dla zabudowy wolnostojącej:  $1000 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej:  $700 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 14 m,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:
  - 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,każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
  - a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregową i atrialną,
  - b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ .

## **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 § 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 ÷ 67MNR**

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) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1 | 6MNR, 8MNR | 19MNR, 24MNR, 25MNR, 29MNR, 32MNR | 34MNR, 36MNR, 39MNR, 40MNR, 42MNR, 45MNR, 47MNR | 57MNR, 61MNR | 63MNR, 67MNR:
      - dla zabudowy zagrodowej: 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 20 m,
      - dla zabudowy jednorodzinnej: 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 7MNR, 20MNR | 23MNR, 26MNR | 28MNR, 30MNR, 31MNR, 35MNR, 37MNR, 38MNR, 41MNR, 43MNR, 44MNR, 46MNR, 58MNR | 60MNR, 64MNR | 66MNR:
      - dla zabudowy zagrodowej: 1200 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 22 m,
      - dla zabudowy jednorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 20 m,

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 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 gospodarką rolną - nie więcej niż 9 m,

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 § 10 ust. 1 pkt 5;
  - 2) tam, gdzie to możliwe, nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
  - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **§ 19**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU ÷ 26MNU**

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 związanej z produkcją rolną,
  - c) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
  - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 2MNU, 4MNU, 11MNU | 15MNU, 17 | 20MNU, 23MNU | 26MNU:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla usług występujących samodzielnie: 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 22 m,
  - b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 3MNU, 5MNU | 10MNU, 16MNU, 21MNU, 22MNU:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 700 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla usług występujących samodzielnie: 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu - co najmniej 25 m,dla pozostałych, dopuszczalnych form zabudowy wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadłe lub równoległe 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,

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 § 10 ust. 1 pkt 5;
  - 2) tam gdzie to możliwe, nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
  - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

## **§ 20**

### **Tereny usług, oznaczone symbolami 1U ÷ 3U**

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem stacji paliw, z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) nieuciążliwa działalność produkcyjna, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3U,
    - b) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3U,
    - c) garaże, w tym wielopoziomowe, magazyny oraz 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 dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U oraz nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego dla terenu oznaczonego symbolem 3U;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15% dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U oraz 30% dla terenu oznaczonego symbolem 3U;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
    - b) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
    - c) obiekty halowe związane z produkcją i składowaniem - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
    - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:

- a) budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
- b) obiekty halowe: prosta, umiarkowana 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.

## **§ 21**

### **Teren usług zdrowia, oznaczony symbolem 1UZ**

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usług ochrony zdrowia wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczalne: obiekty uzupełniające, takie jak garaże, magazyny, budynki gospodarcze, wiaty;
- 3) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania części obiektów wykorzystywanych na cele związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - w przypadku podziału lub poszerzenia wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - obiekty nowe i towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) budynki usługowe - cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:

- a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
- b) nowe budynki usługowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne.

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

## **§ 22**

### **Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US**

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu: zieleń urządzona specjalnie kształtowana dla gier terenowych (golf) wraz z powiązanymi ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, parkingami i niezbędną obsługą komunikacyjną;
  - 2) dopuszczalne - inne usługi niekolidujące z funkcją podstawową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach wprowadzanych):
- 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 - nowe obiekty usługowe należy sytuować prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej lub ciągów pieszych w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2;
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
    - b) dla obiektów unikalnych – nie określa się;
  - 6) zasady formowania budynków: obowiązuje artykulacja tradycyjna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, drewno i pokrycia ceramiczne.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
  - 2) obowiązuje wyposażenie obiektów co najmniej w instalację wodociągową, elektryczną i podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem.

## **§ 23**

### **Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone symbolami 1PU ÷ 3PU**

1. Przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna, w tym bazy, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, za wyjątkiem terenu 2PU,
    - b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
    - c) produkcja rolnicza,
    - d) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze i wiaty,
    - e) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego, za wyjątkiem terenu 3PU.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleni - 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 m<sup>2</sup>, 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, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) budynki usługowe, w tym administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost z technologii lub specyfiki danej funkcji,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
  - a) nowe budynki usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych, takich jak kamień, cegła klinkierowa, tynki szlachetne, szkło, drewno i pokrycia ceramiczne,
  - b) obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
  - c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.

## **§ 24**

### **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: usługi związane z utrzymaniem i użytkowaniem ogrodu, 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 § 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. 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.

## **§ 25**

### **Tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R ÷ 60R**

#### **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, obniżeń terenu oraz zadrzewienia szpalerowe wzdłuż cieków,
  - 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 m<sup>2</sup>, 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 rolniczej - trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) obiekty halowe - nie więcej niż 9 m,
  - d) obiekty i urządzenia związane z przetwórstwem spożywczym - nie określa się;
- 5) zasady formowania budynków: budynki gospodarskie i magazynowe (związane z produkcją rolną) : 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 ÷ 13ZL**

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: nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

## **§ 27**

### **Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR ÷ 40ZR**

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: warunkiem wprowadzania zalesień jest zachowanie wynikającej z przepisów o ochronie przeciwpożarowej odległości od zabudowy istniejącej i planowanej.

## **§ 28**

### **Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDZ, 3KDZ, 4KDL, 5KDD ÷ 22KDD, 23KDX ÷ 38KDX**

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 – główna(fragment pasa drogowego):
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 40 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 jezdnię drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie planu oraz wskazanych na rysunku planu wymaga uzgodnień z zarządzającym;
  - 2) KDZ – zbiorcze(fragment pasa drogowego):
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 30 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 jezdnię drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie planu oraz wskazanych na rysunku planu wymaga uzgodnień z zarządzającym;
  - 3) KDL – lokalna:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 40 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, obustronne 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 ÷ 34KDW**

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 i służb komunalnych.

## **§ 30**

### **Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK ÷ 10KK**

Dla terenów kolejowych niebędących terenami zamkniętymi, obowiązują poniższe ustalenia:

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.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 31**

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) symbol R17 - Uchwała Nr XXXVII/971/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.;
- 2) symbol R18- Uchwała Nr XXIII/507/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 września 2004 r.;
- 3) symbol R46 - Uchwała Nr IX/171/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 maja 2003 r.;
- 4) symbol R55 - Uchwała Nr XII/242/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 9 października 2003 r.

#### **§ 32**

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

#### **§ 33**

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

#### **§ 34**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

**[\*] tekst uchwały w brzmieniu ustalonym prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach WSA IISA/GI 18/09 z dnia 10 sierpnia 2009r.**

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Odpowiedzialny za treść:</b>     | Barbara Kukuczka   |
| <b>Wytworzył:</b>                   | Rafał Stelmaczonek |
| <b>Data wytworzenia:</b>            | 22.03.2007         |
| <b>Opublikował w BIP:</b>           | Rafał Stelmaczonek |
| <b>Data opublikowania:</b>          | 03.04.2007 08:15   |
| <b>Ostatnio zaktualizował:</b>      | Rafał Stelmaczonek |
| <b>Data ostatniej aktualizacji:</b> | 03.10.2016 14:36   |
| <b>Liczba wyświetleń:</b>           | 1558               |