

**UCHWAŁA Nr XII / 125 / 2007**

**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 28 czerwca 2007 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu**

**jednostki Centrum o symbolu roboczym C64 w Jastrzębiu Zdroju**

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

**TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:**

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

## PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

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

1. Obszar objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębia Zdroju obejmuje działki: w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały nr VII/136/2003 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 20.03.2003r. o przystąpieniu do planu.
2. Granica obszaru opracowania zaczyna się od punktu 1 leżącego na przecięciu się ulicy Zdrojowej z ulicą 1 Maja. Z punktu 1 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy 1 Maja w kierunku zachodnim, do punktu 2 leżącego na przecięciu ulicy Witczaka z ulicą 1 Maja. Z punktu 2 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy Witczaka w kierunku północnym do punktu 3 będącego północno-zachodnim wierzchołkiem dz.683/77. Z punktu 3 granica opracowania biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy dz. 824/19 do punktu 4 będącego południowo-zachodnim wierzchołkiem dz. 824/19, skąd biegnie w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy dz. 824/19 i jej przedłużenie do punktu 5 leżącego na południowej granicy dz. 877/19.  
Z punktu 5 granica opracowania biegnie w kierunku północno - wschodnim wzdłuż północnej granicy dz.852/41 i jej przedłużenia do punktu 6 będącego zarazem wierzchołkiem nr 7 terenu określonego w uchwale nr XXXVII/978/2001 z 29.12.2001 roku Rady Miasta Jastrzębie Zdrój.  
Z punktu 6 granica opracowania biegnie w kierunku północnym do punktu 7 leżącego na ulicy Staszica a następnie w kierunku wschodnim wzdłuż ul Staszica do punktu 8.  
Z punktu 8 leżącego na skrzyżowaniu ulicy Zdrojowej i Staszica granica opracowania biegnie w kierunku południowym wzdłuż ulicy Zdrojowej do punktu 1.

### § 2

Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik nr 1** - Rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój”;
- **załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

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

### § 3

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

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

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

- 1) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
- 2) ochronę środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
- 3) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 4

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

- 1) teren** - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo -

literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu a część literowa określa rodzaj tego przeznaczenia.

**2) przestrzeń publiczna** - to ulice, place, ciągi piesze i przedpola obiektów kubaturowych do nich przylegające, stanowiące składnik osiedli mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

**3) stawka procentowa** - określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od Właściciela zbywanej nieruchomości zgodnie z aktualnym stanem regulacji prawnych, stawka 0% oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana;

2. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz ustalenia ogólne dotyczące danej inwestycji. Brak któregokolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla tego terenu nie występowała potrzeba jego określenia.

Wrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU**

#### **§ 5**

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

1. Plan ustala przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
2. W granicach wyznaczonych w planie terenów o których mowa w § 2 mogą każdorazowo występować:
  - 1) drogi wewnętrzne i parkingi,

- 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
- 3) obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska,
- 4) zieleń izolacyjna i urządzona,

## § 6

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

## **§ 7**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

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

## § 8

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

## § 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### 1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja pozwala na właściwe użytkowanie ulicy; dopuszcza się w uzgodnieniu z Zarządzającym drogą lub ulicą wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
- 2) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
- 3) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 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;
  - b) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
  - c) usługi związane z administracją, sądownictwem zarządzaniem gospodarczym, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
  - d) pozostałe usługi, obiekty dydaktyczno naukowe filii Uniwersytetu Śląskiego - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów - tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów.



- 4) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 300m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;
- 5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców,
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i w parterach segmentów mieszkalnych jednorodzinnych.

#### Infrastruktura techniczna:

- 1) dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu z zarządzającym daną siecią, dopuszcza się ich rozbudowę lub przełożenie na koszt zainteresowanego inwestora lub władającego terenem, o ile nie naruszy to struktury danej sieci nie wpłynie na pogorszenie standardu obsługi innych terenów;
- 2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg, lub w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, na warunkach uzgodnionych z właścicielem danego terenu i w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z jego przeznaczeniem;
- 3) właściciele i zarządzający terenami są zobowiązani do umożliwienia zarządzającemu daną siecią dostępu do niej i urządzeń z nią związanych położonych w granicach ich nieruchomości w celu kontroli jej działania, usunięcia awarii lub przeprowadzenia modernizacji - na obustronnie uzgodnionych warunkach z zastrzeżeniem punktu 5;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.
- 5) w przypadku prowadzenia robót opisanych w punkcie 4, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
- 6) warunki obsługi:
  - a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych,
  - b) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

- c) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących kolektorów sanitarnych;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej;
- e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i podwyższonego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń;
- f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:
  - kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
  - kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,
  - niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
  - systemu sieci ciepłowniczych,
  - elektrycznych urządzeń grzewczych;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci oraz obiektów stacji transformatorowych oznaczonych symbolem planu **1-2 ITE** poprzez ich utrzymanie i wykorzystanie w granicach istniejącej mocy sieci dosyłowej, ustalono możliwość realizacji nowych stacji w niezbędnej ilości wynikającej z potrzeb, ustala się wymóg uporządkowania tras przebiegu sieci średniego i niskiego napięcia poprzez ułożenie kabli w zarezerwowanych strefach wzdłuż dróg;
- h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, nakazuje się realizację nowych i modernizowanych podłączeń w formie kablowej i zaleca się sukcesywną likwidację istniejących podłączeń napowietrznych;

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH**

#### **FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH**

## § 10

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

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

Ustala się ochronę następujących obiektów o wysokich walorach kulturowych - objętych i postulowanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków:

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

Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 3. i 4. obejmuje:

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

okiennych i drzwiowych oraz nie naruszały podstawowych elementów konstrukcyjnych;

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

W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:

- M11 – pomnik w hołdzie 15 pomordowanym ofiarom Marszu Śmierci, Jastrzębie Zdrój ul. Witczaka, zespół uzdrowski działka 681/41 k.m 2 obręb Jastrzębie Zdrój.

Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 6 obejmuje:

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

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

- S07 b - Jastrzębie Zdrój, część starego uzdrowiska.

W granicach wyżej wymienionych stref obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:

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

szlachetne, ceramika szkliviona, dachówki ceramiczne i drewno, każdorazowo w nawiązaniu do kontekstu otoczenia;

- 5) dla budynków nowych dopuszcza się stosowanie współczesnej artykulacji detalu i używanie materiałów wykończeniowych takich jak: szkło, stal, aluminium.

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

Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup> - powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

## **§ 11**

### **Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

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

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

### **3. Tereny i obszary górnictwa węglowego:**

- 1) obszar objęty planem jest położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów górniczych JSW S.A. KWK "Jas - Mos" - zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

- 2) ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

#### **4. Zabezpieczenie przed osuwaniem się mas ziemnych.**

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

- 1) realizacja wszelkich obiektów budowlanych, takich jak budynki, konstrukcje inżynierskie, drogi i sieci infrastruktury technicznej - jest możliwa jedynie przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z pełnej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej opartej o szczegółowe badania geofizyczne;
- 2) w przypadku terenów niezainwestowanych, zobowiązuje się ich właścicieli do realizacji systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zapobiegający zawilgoceniu gruntu w stopniu zagrażającym aktywacją powierzchniowych ruchów masowych oraz do sukcesywnego wprowadzania nasadzeń stabilizujących zbocza.

### **§ 12**

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

1. Zaleca się scalenie i podział terenów planowanej zabudowy w obszarach wskazanych na rysunku planu, przy uwzględnieniu poniższych warunków:
  - 1) schemat wydzielenia działek zaproponowany w opracowaniu studialnym obowiązuje wyłącznie co do zasady i może być zmieniany w projekcie podziału terenów;
  - 2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po zapewnieniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
  - 3) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
2. Przy wydzieleniu działki na potrzeby dróg wewnętrznych o charakterze sięgacza, obsługującej więcej niż cztery działki budowlane, należy przewidzieć realizację placu do zawracania.
3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu i mniejszych od wymaganej powierzchni minimalnej jest możliwe pod warunkiem

zachowania gabarytów, parametrów i wskaźników urbanistycznych wskazanych w przepisach niniejszej uchwały, dotyczących danego terenu.

4. Podziały budynków muszą uwzględniać jego schemat konstrukcyjny i sposób użytkowania, w szczególności:
  - 1) jeżeli wraz z podziałem działki dochodzi do podziału budynku, to linia podziału musi przebiegać na całej wysokości obiektu, przez ścianę dzielącą go na regularne i samodzielne części oraz nie może odbiegać od linii podziału działki;
  - 2) wydzielone części muszą spełniać warunki techniczne dla sytuowania budynków w granicy działki;
  - 3) po podziale musi być możliwe prowadzenie remontów, modernizacji i przebudów samodzielnie - przez właścicieli poszczególnych fragmentów.

### **§ 13**

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

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



- 2) zapewnienie akceptowalnego standardu estetycznego obiektów położonych przy trasie prowadzącej ruch pieszy do strefy parkowo-usługowej.

## **ROZDZIAŁ 4**

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

#### **§ 14**

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

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

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

1. Ustala się przeznaczenie:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt. 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w aktualnie obowiązujących warunkach

technicznych.

- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
- 6) zasady formowania budynków:
  - a) obiekty istniejące – nie dopuszcza się zabiegów architektonicznych prowadzących do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14 ;
  - b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub 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.

### 4. Stawka procentowa - 0%.

## § 15

### **Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1U - 3U**

**1U** - budynek byłego Sądu Rejonowego przy ulicy 1 Maja 32 wraz z parcelą nr 802/38 (położoną u zbiegu ulic Witczaka i 1 Maja), wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A/1468/92

**2U** - dawne Sanatorium „Zakład dziecięcy Katowiczanka” przy ulicy Zdrojowej 5a wybudowany w roku 1930 obecnie filia Uniwersytetu Śląskiego;

**3U** - budynek banku przy ul. 1 Maja 10.

#### 1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje na przykład: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, niepubliczna ochrona zdrowia oraz usługi przeznaczone na potrzeby obsługi bankowej oraz gastronomii;
- 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna powierzchnia zabudowy -nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 2) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków usługowych, dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych, dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, wysokości nie określa się;
- 4) zasady formowania budynków:
  - a) obiekty istniejące - nie dopuszcza się zabiegów architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia za wyjątkiem ustalonych w § 14;
  - b) dla innych usług w tym obiektów unikalnych zasad nie określa się.

## 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 2U poprzez służebność drogową 4KDW;

## 4. Stawka procentowa - 0%.

## § 16

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

#### 1. Ustala się przeznaczenie:

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

#### 2) dopuszczalne:

- obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż  $60^{\circ}$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
  - dla zabudowy mieszkaniowej  $700 \text{ m}^2$  - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
  - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej  $200 \text{ m}^2$  - szerokość frontu co najmniej 8,0 m
  - dla usług występujących samodzielnie  $1\ 000 \text{ m}^2$  - szerokość frontu co najmniej 20,0 m
  - dla pozostałych - wielkość działki musi zapewniać możliwość zachowania niżej opisanych wskaźników i parametrów urbanistycznych;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki przypisanej do

danego zamierzenia inwestycyjnego;

- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych, dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
  - zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregową,
  - dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 2MN,U poprzez służebność drogową w ramach terenu 1KDW i 2MW.

### 4. Stawka procentowa - 0%.

## § 17

### **Teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki zamieszkania zbiorowego;

- b) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
- c) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

## 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Stawka procentowa - 0%.

## § 18

### **Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone symbolami 2MW - 4MW**

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
- 2) dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych;
  - b) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe w kondygnacjach podziemnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - nie określa się, zakazane wydzielenia fragmentów przestrzeni publicznej i zieleni osiedlowej obniżające standardy zamieszkania z punktu widzenia warunków technicznych;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

mieszkalnictwo - 6 kondygnacji z kondygnacją mieszkalną w części poddasza,

obiekty usługowe, garaże wielopoziomowe - do dwóch kondygnacji podziemnych,

6) zasady formowania budynków:

- przyjęte w opracowaniach studialnych i przedprojektowych do realizacji.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Stawka procentowa - 0%.

## **§ 19**

### **Tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN**

1. Ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;

2) dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe występujące w granicach działki z funkcją mieszkaniową,

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż  $60^{\circ}$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- dla zabudowy wolnostojącej  $500 \text{ m}^2$  szerokość frontu co najmniej 18,0 m

- dla zabudowy bliźniaczej  $350 \text{ m}^2$  szerokość frontu co najmniej 14,0 m

- dla zabudowy szeregowej  $250 \text{ m}^2$  szerokość frontu co najmniej 8,0 m



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

2) zasady lokalizacji budynków

- budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,

- dla zabudowy szeregowej - nie więcej niż 50% powierzchni działki;

- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,

- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, dla budynków: usługowych gospodarczych i garaży wolnostojących, każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:

- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialną,

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) dla obszarów objętych nakazem scaleń i podziałów wprowadzanie zabudowy jest możliwe dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;

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

- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Stawka procentowa - 0%,

## **§ 20**

### **Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 3ZP**

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z powiązаныmi ciągami pieszymi;
- 2) dopuszczalne - nie określa się.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

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

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

-

## **§ 21**

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

1. Ustala się przeznaczenie:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - powinna pozwalać na uzyskanie wskaźników właściwych dla wprowadzanej funkcji, w szczególności dopuszcza się wydzielenia w obrysie obiektu budowlanego o ile taka konieczność będzie wynikała ze sposobu zarządzania zespołem;
  - 2) zasady lokalizacji budynków:
    - a) nowe garaże i stanowiska postojowe należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
    - b) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych.
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu;
  - 6) zasady formowania budynków: nakazuje się realizację poszczególnych boksów i ich zespołów w oparciu o całościowy projekt architektoniczny, w szczególności oznacza to obowiązek ujednoczenia detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.
  4. Stawka procentowa - 0%.

## § 22

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

#### 1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;

- 2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

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

**1) 1KD-Z - zbiorcza** (w ciągu ulicy Zdrojowej)

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 60 m,
- b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą;

**2) 1KD-L - lokalna** (w ciągu ulicy 1 Maja)

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od ,
- b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą.

**3) 1KD-D - dojazdowe** (w ciągu ulic Staszica)

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8m;
- b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, obustronne chodniki.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

4. Stawka procentowa - 0%.

-

## § 23

### **Tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 4KDW**

1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem

samochodowym i jego bezpieczeństwem;

- 2) dopuszczalne: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.
2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m;
    - 2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m,
    - 3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.
  3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.
  4. Stawka procentowa - 0%.

## **§ 24**

### **Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITE - 2ITE**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną dotyczącą ciepłownictwa, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią.
- 2) dopuszczalne - usługi i produkcja nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowy,

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki i urządzenia - zgodnie z wymaganiami stosowanych technologii w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 15%;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi.
- 6) zasady formowania budynków:
  - budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

Obiekty i urządzenia związane z gazownictwem stwarzające niebezpieczeństwo wybuchu, pożaru lub zatrucia oraz obiekty i urządzenia związane z elektroenergetyką stwarzające niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym muszą być lokalizowane na terenach ogrodzonych w sposób uniemożliwiający przypadkowy kontakt osób postronnych i zwierząt z takimi urządzeniami.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 25**

internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

## § 26

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

## § 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

<b>Odpowiedzialny za treść:</b>	Barbara Kukuczka
<b>Opublikował w BIP:</b>	Rafał Stelmaczonek
<b>Data opublikowania:</b>	16.07.2007 13:57
<b>Ostatnio zaktualizował:</b>	Admin Admin
<b>Liczba wyświetleń:</b>	1646