

**UCHWAŁA Nr XII/126/2007**  
**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
jednostki Centrum o symbolu roboczym C79 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), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój", Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwala poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

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

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum w mieście Jastrzębie Zdrój o symbolu roboczym C79, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 183,02 ha w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/694/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic Pszczyńskiej i łącznika pomiędzy ulicą Pszczyńską i Północną w kierunku południowym i zachodnim wzdłuż osi łącznika ulicy Pszczyńskiej i Północnej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Północnej i łącznika pomiędzy ulicą Pszczyńską i Północną skąd biegną w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Północnej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Północnej i Sybiraków i dalej w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Sybiraków do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Sybiraków i Al. Piłsudskiego i dalej kierunku zachodnim wzdłuż osi Al. Piłsudskiego i 11 Listopada do punktu położonego na przecięciu się osi ulic 11 Listopada i Zdrojowej skąd biegną w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Zdrojowej do punktu położonego na przecięciu się osi ulicy Zdrojowej i Pszczyńskiej i dalej w kierunku wschodnim wzdłuż osi ulicy Pszczyńskiej do punktu wyjściowego - z wyłączeniem obszarów określonych w uchwałach Rady Miasta Jastrzębie Zdrój: Nr XXVII/581/2004 z dnia 16 grudnia 2004 roku o symbolu roboczym C65 (utraciła

ważność z dniem wejścia w życie uchwały Nr XLV/921/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku o symbolu roboczym C89) oraz Nr XX/461/2004 z dnia 27 maja 2004 roku o symbolu roboczym C70 (utraciła ważność z dniem wejścia w życie uchwały Nr XLV/918/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku o symbolu roboczym C70).

## **§ 2**

Załącznikami do uchwały są:

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

## **§ 3**

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów złożone z kolejnego numeru i symbolu literowego oraz po przecinku symbolu przeznaczenia docelowego - o ile takie określono;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 8) lokalizacje obiektów wskazanych do objęcia Gminną Ewidencją Zabytków;
- 9) granice obszarów, dla których ustalono różną od zera stawkę procentową.

2. W obszarze objętym planem uwzględnia się wynikające z innych aktów prawnych, dokumentów oraz opracowań planistycznych uwarunkowania takie jak:

- 1) granice administracyjne;
- 2) położenie w granicach terenów i obszarów górniczych;
- 3) ochrona środowiska, przyrody, wartości kulturowych oraz zachowanie bezpieczeństwa publicznego;
- 4) przebiegi sieci infrastruktury technicznej, których parametry wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wraz z przypisanymi do nich strefami ograniczeń w użytkowaniu terenów, obejmujące:
  - a) wodociągi o średnicach powyżej 200 mm,
  - b) kolektory kanalizacyjne o średnicach powyżej 400 mm,
  - c) gazociągi niskiego i średniego ciśnienia powyżej 300 mm oraz wszystkie wysokiego ciśnienia,
  - d) ciepłociągi o średnicach powyżej 2 x 200 mm,
  - e) sieci elektroenergetyczne o napięciu powyżej 20 kV, dla sieci istniejących oraz powyżej 6 kV dla sieci planowanych.

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

## **§ 4**

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

- 1) strefy i obszary funkcjonalno - przestrzenne to fragmenty planu o cechach wynikających z uwarunkowań naturalnych, antropogenicznych, funkcjonalnych lub prawnych. Ustalenia dla nich właściwe są odpowiednio obowiązujące dla wszystkich objętych nimi terenów, łącznie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia;
- 2) teren - to część obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem złożonym z liczby oznaczającej kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu i liter określających rodzaj tego przeznaczenia, w przypadku terenów podlegających rekultywacji lub przekształceniom, po przecinku może wystąpić symbol literowy przeznaczenia docelowego. Jeśli w przepisach uchwały powołuje się jedynie literową część symbolu to należy odnosić je do wszystkich terenów o takim przeznaczeniu;
- 3) przestrzeń publiczna - to ogólnodostępne ulice, place, ciągi piesze i tereny zieleni urządzonej, może również występować w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno - usługowych;
- 4) teren przypisany do danego zamierzenia inwestycyjnego - to działki gruntowe a także ich części, wskazane przez Inwestora w projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne - to graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny elewacji i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych; linie zabudowy dotyczą inwestycji projektowanych oraz w zakresie możliwym do zrealizowania - przebudowy obiektów istniejących oraz wyznaczone są wyłącznie tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest wskazane z uwagi na uwarunkowania miejscowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - to poniższe cechy zagospodarowania terenów odnoszące się do zabudowy istniejącej i planowanej łącznie, warunki dotyczące kształtu i minimalnej wielkości działek nie dotyczą tych, które zostały wydzielone przed wejściem w życie ustaleń planu o ile możliwe jest spełnienie pozostałych wymagań;
  - a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - to wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi łącznie do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
  - b) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - to wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki lub terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
  - c) dopuszczalna wysokość zabudowy - to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w ilości kondygnacji o wysokości standardowej dla danej funkcji lub w metrach,
  - d) zasady formowania budynków - to lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji w tym na przykład: proporcje bryły, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka;
- 7) funkcje uciążliwe - to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych, w szczególności poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Podstawą zaliczenia funkcji do kategorii uciążliwych jest wynik przeprowadzonego postępowania w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia inwestycyjnego na środowisko lub wynik przeglądu ekologicznego, a nie tylko jego kwalifikacja rodzajowa wynikająca z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

## § 5

1. Treścią wypisów z planu są ustalenia zawarte w paragrafie dotyczącym danego terenu oraz odpowiednie ustalenia rozdziałów 2 i 3. Brak któregośkolwiek z obligatoryjnych lub fakultatywnych elementów planu opisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że dla

tego terenu nie występowała potrzeba ich określenia.

2. Wrys 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 cieku lub rowu zgodnie z odpowiednim projektem realizacyjnym. Fragmenty terenów trwale opuszczonych przez wodę uzyskują przeznaczenie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Dla obszarów występowania wód powierzchniowych obowiązują odpowiednio:

- 1) ciekі powierzchniowe:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, mosty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania obiektów budowlanych utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych;
- 2) zbiorniki wodne:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne - budowle i urządzenia hydrotechniczne, obiekty gospodarcze, rekreacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania - zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych kolidujących z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

5. Dla obszarów zajętych przez wody powierzchniowe obowiązują również odpowiednio ustalenia §8 ust.9 i 10.

### **§ 7**

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

1. Obowiązuje stosowanie określonych w planie regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu przestrzennego, w tym celu:

- 1) zaleca się formowania nowych budynków o gabarytach, charakterze i proporcjach podziałów elewacyjnych oraz kształtach dachów podobnych do występujących w obiektach sąsiadujących o uznanej wartości kulturowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie budynków kontrastujących skalą, formą i detalem architektonicznym z obiektami sąsiadującymi, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury lub innego organu o podobnych kompetencjach.

2. W całym obszarze planu, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4, dopuszcza się:

1) remonty, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obiektów istniejących oraz zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że dla obiektów istniejących i wprowadzanych łącznie, zachowane zostaną wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;

2) sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, za zgodą stron, jeśli lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami higieniczno - sanitarnymi, dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, dróg publicznych, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich i nie ogranicza swobody zagospodarowania i użytkowania działki sąsiadującej;

3) jednoczesną realizację stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach na działkach przylegających oraz 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 nie związane z powiększaniem wysokości i powierzchni zabudowy, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.

4. Zabudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustalonym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 10 ust. 1 pkt 6, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4.

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

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

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

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

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

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

d) zaleca się utrzymanie jednolitej kolorystyki w ramach całego zespołu,

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

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

4) dla zespołów usługowych i usługowo - mieszkalnych wprowadzanie obiektów pomocniczych takich jak magazyny, wiaty, garaże nie może utrudniać funkcjonowania całego zespołu oraz musi być

dopasowane do form istniejących.

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

## **§ 8**

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

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

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

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

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

5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:

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

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

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

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

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

9. Ochrona wód powierzchniowych:

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

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

10. Tereny pod mostami należy urządzić w sposób umożliwiający migrację płazów, gadów i drobnych ssaków.

11. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż wraz z ich przerabianiem do niżej wymienionych celów, z zastrzeżeniem ust.12 o ile dalsze przepisy planu tego nie zakazują:

1) nadbudowa, niwelacja i rekultywacja terenów;

2) realizacja budowli inżynierskich i krajobrazowych takich jak: nasypy, wały, podbudowy drogowe, regulacja cieków wodnych i inne o zbliżonym charakterze;

3) wypełnianie i doszczelnianie wyrobisk dołowych kopalń.

12. Warunki zagospodarowania i skład chemiczny mas ziemnych i skalnych nie mogą powodować zagrożenia dla środowiska, w szczególności prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz muszą zapewniać uzyskanie nośności i zagęszczenia podłoża wymaganego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

## **§ 9**

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

1. Dla przestrzeni publicznych obejmujących drogi, ulice, place, ciągi piesze oraz skwery i parki pozostające w zarządzie miejskim, które występują w granicach terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno - usługowych określa się poniższe zasady ich kształtowania i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów, terenów i urządzeń;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych takie jak kioski, wiaty przystankowe, elementy małej architektury oraz zieleń dekoracyjna i izolacyjna;

3) lokalizacja i forma obiektów usługowych winna uwzględniać:

a) zachowanie bezpieczeństwa i wygody ruchu pieszego,

b) relacje widokowe, skalę i prestiżowy charakter przestrzeni miejskiej,

c) trwałość i estetykę stosowanych rozwiązań materiałowych;

4) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad;

5) lokalizacje i forma reklam wolnostojących winna uwzględniać:

a) zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego,

b) ujednoczenie wielkości nośników: billboardy i inne reklamy wielkogabarytowe formowane w oparciu o system modułów 3 m, pozostałe powinny być realizowane w postaci powtarzalnego systemu słupów, tablic lub innych konstrukcji przestrzennych,

c) nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności budynków o znaczących walorach kulturowych takich jak obiekty zabytkowe, kościoły i miejsca pamięci narodowej oraz powodować zacielenia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.

2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.

3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 10**

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

1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności ciągów ulic 11 Listopada - Zdrojowa - Pszczyńska - Arki Bożka Al. J. Piłsudskiego;
- 2) modernizacja istniejącego układu drogowego i nowe realizacje powinny uwzględniać zakładane w planie klasy techniczne i wynikające z nich parametry geometryczne;
- 3) dopuszcza się w uzgodnieniu z Zarządzającym drogą lub ulicą, wydzielanie pasa drogowego w granicach odbiegających od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu realizacyjnego uwzględniającego lokalne uwarunkowania terenowe, takie jak na przykład konieczność wprowadzania skarp, rowów odwadniających lub konstrukcji inżynierskich;
- 4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym drogą lub ulicą, zachowanie w pasie drogowym istniejących budynków i ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego;
- 5) warunek obsługi komunikacyjnej działki przypisanej do danej funkcji lub zamierzenia inwestycyjnego uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej, przylega ona na odcinku o długości 5 m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5 m o parametrach geometrycznych pozwalających na dojazd staży pożarnej i miejskich służb komunalnych lub ustanowiono służebność przejazdu do drogi publicznej poprzez działki sąsiadujące, a zarządzający drogą wyraził zgodę na podłączenie - w przypadku przeciwnym, zakazuje się zabudowy działki;
- 6) nakazuje się stosowanie poniższych, minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych, pod pojęciem "zatrudnionych" należy rozumieć liczbę pracowników etatowych najliczniejszej zmiany:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na budynek wliczając w to miejsce w garażu,
  - b) usługi w budynkach jednorodzinnych - ponad wynikające z funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
  - c) zabudowa wielorodzinna: 1 miejsce postojowe na mieszkanie, odległość pomiędzy wejściem do budynku a parkingiem nie powinna przekraczać 200 m,
  - d) usługi handlu tworzące zespoły wielofunkcyjne oraz wolnostojące o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 1000 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,
  - e) usługi gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - f) usługi związane z administracją, zarządzaniem, opieką zdrowotną, banki i inne podobne, których działanie opiera się na obsłudze pojedynczych klientów - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - g) pozostałe usługi, obiekty produkcyjne, hurtownie i składy - ilość miejsc kalkulowana indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki danej funkcji, wymagań technologicznych i oczekiwanej ilości klientów - tak by zapewnić prawidłową obsługę w przeciętnych warunkach użytkowania obiektów;
- 7) zakazuje się realizacji inwestycji, dla których w granicach działki lub w odległości nie większej niż 200 m od obiektu obsługiwanego nie można wskazać lokalizacji zespołu parkingowego pokrywającego potrzeby tej realizacji;
- 8) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców.

## 2. Infrastruktura techniczna:

- 1) dla istniejących sieci infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu z zarządzającym daną siecią, dopuszcza się ich rozbudowę lub przełożenie na koszt zainteresowanego inwestora lub władającego terenem, o ile nie naruszy to struktury danej sieci i nie wpłynie na pogorszenie standardu obsługi innych terenów;
- 2) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg lub w przypadku braku takiej możliwości - na terenach przylegających, na warunkach



uzgodnionych z właścicielem danego terenu i w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z jego przeznaczeniem;

3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa obiektów kubaturowych, ogrodzeń, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych lub kontrolowanych sieci istniejących i planowanych wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią. Na rysunku planu oznaczono orientacyjny zasięg tych stref;

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

5) w przypadku prowadzenia wyżej opisanych robót, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;

6) warunki obsługi:

a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych, bez ograniczeń dopuszczalny pobór z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach - na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,

b) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących i planowanych kolektorów sanitarnych, dla zabudowy jednorodzinnej - wyłącznie do czasu realizacji stosownych odcinków sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, lub ich odprowadzanie do oczyszczalni przydomowych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, dla ścieków o innym składzie niż bytowe obowiązuje ich lokalne podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią,

c) istniejące oczyszczalnie przydomowe mogą być eksploatowane bezterminowo, dla planowanych wymaga się łącznego spełnienia poniższych warunków:

- lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,

- wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikających z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania, dopuszcza się również gromadzenie w zbiornikach podziemnych wód opadowych i roztopowych pochodzących z niezanieczyszczonych powierzchni dachów budynków, dla dróg i ulic dopuszczalne rowy odwadniające,

e) zaopatrzenie w gaz - z istniejących i projektowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia oraz związanych z nimi urządzeń,

f) zaopatrzenie w ciepło - systemy wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać minimalną emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym celu nakazuje się zastosowanie urządzeń w postaci:

- kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,

- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 80%,

- niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,

- systemu sieci ciepłowniczych,

- elektrycznych urządzeń grzewczych,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków

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

## **§ 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

1. W granicach planu nie wyznaczono takich terenów, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wszystkie tereny, obiekty i urządzenia zlokalizowane w granicach planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, chyba że w zapisie dotyczącym danego terenu ustalono inaczej lub występują sprzeczności wynikające z przepisów odrębnych.

## **§ 12**

### **Stawka procentowa**

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

## **ROZDZIAŁ 3**

### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH**

## **§ 13**

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

1. Obowiązuje ochrona prawna, wpisanego do rejestru zabytków, obiektu wraz z przypisanymi do niego działkami opisanego jako A4 - nr rejestru 737/66 z 05.08.1966 r.; Kościół parafialny pod wezwaniem św. Katarzyny, Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B, dz. 2813/152, k.m. 2, obręb Jastrzębie Górne.
2. Ochrona wyżej wymienionego obiektu obejmuje:
  - 1) nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków warunków przebudowy i remontów obiektów oraz sposobu zagospodarowania terenów przylegających;
  - 2) co do zasady - nakaz zachowania budynków, tylko w przypadku zniszczenia obiektu w stopniu powodującym utratę jego wartości zabytkowej, dopuszcza się jego rozbiórkę na warunkach określonych przez konserwatora zabytków;
  - 3) nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu w zakresie placów, dojazdów, dojazdów 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 wyposażenia wnętrza,
    - b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrza,
    - c) odtwarzanie oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad (w szczególności dotyczy to: cokołu, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, ślusarki, stolarki budowlanej i pokrycia dachów), może następować jedynie w oparciu o zachowany materiał ikonograficzny o potwierdzonej wartości historycznej,

d) stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych;

6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektów - 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.

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

- G10 - Urząd Skarbowy, d. pensjonat i restauracja Hoppenów; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 15,

- G11 - Urząd Skarbowy, dawny DW Związku Kas Chorych; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 13.

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

- B17 - dom mieszkalny; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 126A,

- B18 - dawna plebania; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B,

- B19 - budynek gospodarczy; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B,

- B20 - budynek biurowy - Powiatowy Urząd Pracy; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 134,

- B22 - budynek dworcowy (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój, nieczynna); Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,

- B23 - warsztat dworcowy + WC (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój), nieużytkowany; Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,

- B24 - wieża wodna (stacja kolejowa Jastrzębie Zdrój- nieczynna); Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa,

- B47 - dom mieszkalny, d. Bar Ubocze; Jastrzębie Zdrój, ul. Dworcowa 4,

- B75 - dom mieszkalny, sklep; Jastrzębie Zdrój, ul. 11 Listopada 59,

- B88 - budynek usługowy - przedszkole, biblioteka; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 158.

5. 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, 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, stolarki budowlanej i pokrycia dachów;

5) rozbiórka obiektów jest możliwa tylko na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków;

6) zaleca się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych założeń zieleni urządzonej, w tym drzewostanu.

6. W granicach planu występują niżej wymienione krzyże przydrożne i kapliczki o cechach zabytkowych:

- K20 - krzyż kamienny z rzeźbami, 1872 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska 128B, na pn. zach. od kościoła św. Katarzyny,

- K21 - krzyż kamienny z rzeźbami, 1916 r.; Jastrzębie Górne, ul. Warszawska, przy bramie kościoła św. Katarzyny.

7. W granicach planu występują niżej wymienione miejsca pamięci narodowej:

- M3 - pomnik w hołdzie pomordowanym ofiarom Marszu Śmierci; Jastrzębie Górne, ul. Warszawska, przy bramie kość. Św. Katarzyny,

- M4 - grób-pomnik powstańców śląskich zamordowanych w 1919 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M5 - grób bohaterskiego sapera - zginął 1945 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M6 - grób trzech żołnierzy września 1939 r; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M7 - tablica ku czci żołnierzy AK zaginionych 1947 r.; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny,
- M8- kaplica grobowa rodziny Witczaków; Jastrzębie Górne, ul. Pszczyńska, cmentarz parafialny przy kościele św. Katarzyny.

8. Ochrona obiektów wymienionych w ustępie 6 i 7 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.

9. Ustala się niżej wymienioną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu opisaną jako S06 - Jastrzębie Górne, kościół Św. Katarzyny.

10. W granicach wyżej wymienionej strefy obowiązują poniższe warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków dla działań inwestycyjnych, które zmieniają rozplanowanie i ekspozycję zespołu, uzyskania opinii nie wymagają prace remontowe, modernizacja infrastruktury technicznej, rutynowe zabiegi ogrodnicze oraz wprowadzanie nowych nagrobków na terenach cmentarnych;
- 2) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznego rozplanowania zespołu, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi linii zabudowy, gabaryty wnętrz urbanistycznych, w tym również wnętrz formowanych zielenią, lokalizacje dominant i akcentów przestrzennych; elementów małej architektury i 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 oraz elementów małej architektury zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklowana, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe, 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.

11. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń ust.12.

12. 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) użytek ekologiczny - jar pomiędzy ulicami Dworcową, 11 Listopada i Zdrojowa, w obrębie którego do czasu objęcia ochroną prawną wynikającą z przepisów odrębnych:

- a) zakazuje się prowadzenia wszelkich prac budowlanych i ziemnych, poza wynikającymi z programu rekultywacją zatwierdzonego przez odpowiedni organ ochrony środowiska,
- b) zakazuje się niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wprowadzania zieleni niezgodnej z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- c) zakazuje się niszczenia składników lokalnych ekosystemów takich jak stanowiska, siedliska i ostoje roślin i zwierząt,
- d) zakazuje się prowadzenia wszelkich działalności gospodarczych polegających na pozyskiwaniu surowców mineralnych oraz upraw polowych, ogrodniczych i hodowli,
- e) zakazuje się wprowadzania zalesień,
- f) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wyłącznie śladami dróg istniejących oraz zakazuje się używania do ich realizacji żużli, popiołów i skały płonnej.
- g) w przypadku dróg przecinających lokalne ciekły powierzchniowe lub dna dolin obowiązuje stosowanie mostów i przepustów umożliwiających swobodną migrację płazów, gadów i małych ssaków.

2) zbiorniki wód podziemnych w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- a) w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Są to w szczególności przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w przepisach planu,
- b) nakazuje się aby przedsięwzięcia dopuszczone do realizacji przepisami planu, przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wszelkie przedsięwzięcia mogące zanieczyścić wody podziemne w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (UPWP) były realizowane przy zastosowaniu najlepszych dostępnych technik chroniących grunt i wody podziemne przed zanieczyszczeniem; podstawą do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie jest postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prowadzone w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy i dokumentację hydrogeologiczną;

3) pomniki przyrody - występują niżej wymienione i wskazane na rysunku planu drzewa znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 1ZL (buki pospolite - 13 szt. oraz dąb szypułkowy - 1 szt., w jarze w rejonie ul. 11 Listopada i Zdrojowej) objęte 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.

2. 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 i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie I (KWK "JAS-MOS"), Jastrzębie Górne (KWK "Zofiówka") - zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja;

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

3) w granicach terenów i obszarów górniczych, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4;

4) Przebudowy i remonty narażonych na skutki eksploatacji górniczej ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych z nimi konstrukcji inżynierskich, muszą być prowadzone przy zachowaniu poniższych warunków:

- a) zmiany niwelety dróg i linii kolejowych nie mogą doprowadzić w sposób trwały do przekroczenia granicznych spadków i łuków pionowych opisanych w odpowiednich normach i warunkach technicznych,

- b) koszty przejmowania terenów niezbędnych dla prowadzenia wyżej wymienionych prac obciążają przedsiębiorcę górniczego;
- 5) 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. Przepisy sanitarne dotyczą strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m w granicach oznaczonym na rysunku planu, obowiązują odpowiednio:
- 1) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących bez prawa ich rozbudowy;
  - 2) dopuszcza się realizacje i przebudowy sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną za wyjątkiem związanych z zaopatrzeniem w wodę;
  - 3) inne działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym organem nadzoru sanitarnego.
4. Bezpieczeństwo publiczne dotyczy terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych na rysunku planu, 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) zobowiązuje się właścicieli terenów niezainwestowanych 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.

## **§ 15**

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

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Scalenia i podziały nieruchomości na cele inwestycyjne winny uwzględniać poniższe warunki:
  - 1) obowiązuje wielkość i geometria działki opisana w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
  - 2) zabudowa danego terenu jest możliwa dopiero po wydzieleniu niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
  - 3) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości gruntowych dla fragmentów terenów w drodze indywidualnej wymiany gruntów;
  - 4) wydzielane działki muszą pozwalać na zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych przypisanych do danego terenu.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek gruntowych przeznaczonych na cele uzupełniające przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów, w szczególności takie jak:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) drogi wewnętrzne i ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości wynoszącej:
    - a) 6m dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MNU, U, UP, PU,
    - b) 5m dla terenów oznaczonych symbolem MN, ZR, ZL.
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 obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

1. Wyznacza się oznaczony na rysunku planu obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujący zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z obsługą komunikacyjną w zakresie terenów: 6MN, 7MN, 1MW - 3MW, 6MW - 9MW, 4U - 6U, 8U, 11U, 5UP - 8UP, 1UZ, 1ZP-4ZP, 1KG, 1KS, 5KDD, 6KDD, 9KDD, 2KDX - 4KDX i częściowo 8KDX, 7KDD i 8KDD, której celem jest:

- 1) podniesienie standardów mieszkaniowych, w tym rozgęszczenie zasiedlenia do poziomu 1 rodzina na 1 mieszkanie;
  - 2) zapewnienie dostępności komunikacyjnej, w tym ilości miejsc parkingowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
  - 3) zapewnienie dostępności do usług podstawowych związanych z handlem, oświatą i służbą zdrowia w izochronie 10 minut.
2. Zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej sprzecznej z wyżej wymienionymi celami.

## ROZDZIAŁ 4

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W POSZCZEGÓLNYCH TERENACH

## § 17

### Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 18MN

1. Przeznaczenie:

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

2) dopuszczalne:

- a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
- b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- |                         |                      |                                    |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------|
| - zabudowa wolnostojąca | - 500 m <sup>2</sup> | szerokość frontu co najmniej 18 m, |
| - zabudowa bliźniacza   | - 350 m <sup>2</sup> | szerokość frontu co najmniej 14 m, |

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

2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publicznej;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:

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

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:

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

- dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
- a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
- dla terenów 1MN - 3MN wyłącznie zabudowa szeregową, dla pozostałych dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregową i atrialną,
  - dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
  - 2) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust.1 pkt 5;
  - 3) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
  - 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **§ 18**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 23MNU**

#### 1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa, przy czym:

a) dla terenów 1MNU - 19MNU, 21MNU i 22MNU - wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dla terenów 20MNU i 23MNU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 możliwe jest dowolne łączenie wymienionych przeznaczeń;

2) dopuszczalne:

a) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową,

b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz działalności z tym związanej,

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

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

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

a) minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- tereny 1MNU - 9MNU, 12MNU - 15MNU, 17MNU - 19MNU, 21MNU, 22MNU:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 500 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 600 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 18 m,
- usługi występujące samodzielnie - 800 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 20 m,

- tereny 10MNU, 11MNU, 16MNU, 20MNU, 23MNU:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 700 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 18 m,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 800 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 18 m,
- usługi występujące samodzielnie - 1000 m<sup>2</sup> szerokość frontu co najmniej 20 m,

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



- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
  - 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 wielorodzinne - nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
    - b) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe - trzy kondygnacje nadziemne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
    - d) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9 m,każdorzazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
  - 6) zasady formowania budynków:
    - dla terenów 20MNU i 23MNU dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
    - dla pozostałych terenów dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
    - dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust.1 pkt 5;
  - 2) tam gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
  - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

## **§ 19**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 9MW**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów i dom dziecka,
  - b) funkcje usługowe lokalizowane wyłącznie w obiektach wolnostojących lub w parterach budynków mieszkalnych z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, stacji paliw oraz obiektów typu „blaszak”,
  - c) nieuciążliwe dla mieszkańców usługi istniejące - niezależnie od ich gabarytów i statusu prawnego z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 pkt 5 i 6,
  - d) zespoły parkingów i garaży powyżej 10 stanowisk, w tym wielopoziomowe.

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

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

2) zasady lokalizacji budynków - budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;

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

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

5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

a) mieszkalnictwo i budynki biurowe - obowiązuje nawiązująca do budynków istniejących, dla terenów:

- 1MW do 5MW - 6 kondygnacji,

- 6MW do 9MW - 11 kondygnacji,

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

c) garaże wielopoziomowe - do trzech kondygnacji nadziemnych,

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

6) zasady formowania budynków:

a) przebudowy i remonty istniejących budynków mieszkalnych - dopuszczalne wszelkie zabiegi wzbogacające i różnicujące formę budynków, łącznie z wprowadzaniem balkonów, przeszkleń klatek schodowych i nadbudową ich fragmentów, w tym rozbudowę i nadbudowę budynku wyłącznie na potrzeby mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznacza to zakaz wykorzystywania kondygnacji naziemnych powyżej parteru na inne cele w szczególności usługowe,

b) przebudowy i remonty istniejących budynków usługowych - nakazuje się dostosowanie formy obiektów do kontekstu i skali otoczenia, oznacza to stosowanie geometrii dachów takiej samej jaka występuje w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (w przypadku dachów spadzistych z tolerancją do 5%) oraz podobnych podziałów formalnych i materiałów wykończeniowych, przy czym zakazuje się stosowania stylistyki rustykalnej i materiałów wykończeniowych takich jak kamień łamany, mur pruski, gont drewniany i podobne,

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

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

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

- stosowanie stonowanych i zharmonizowanych zestawień kolorystycznych opartych w odniesieniu do przeważającej części fasad, o gamę kolorów ziemi (biel, żółć i zieleń chromowa, ochra, ciepłe brązy, grafit), dla fragmentów akcentujących ważne funkcjonalnie lub formalnie fragmenty budynku ograniczeń nie wprowadza się,

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

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

f) reklamy wielkogabarytowe:

- mogą być umieszczane wyłącznie na ścianach szczytowych budynków powyżej 5 kondygnacji naziemnej, w szczególności oznacza to zakaz umieszczania reklam na dachach za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych tylko w postaci elementów ażurowych (wycięte napisy lub rysunki )

podświetlanych lub neonowych, których treść związana jest z występującą w danym terenie MW funkcją (nazwa osiedla, firmy, instytucji, przedsiębiorcy itp.),

- muszą nawiązywać do kształtu i podziałów całej fasady oraz kontekstu przestrzennego, w przypadku umieszczenia na ścianie szczytowej więcej niż jednej reklamy ich wielkość i kształt powinny być takie same,

- wymagane uzyskanie akceptacji Gminnej Komisji Urbanistyki i Architektury na podstawie projektu zawierającego wizualizację całego obiektu wraz z otoczeniem z punktów lub punktu widzenia reprezentatywnego dla percepcji reklamy,

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

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;

3) zakazuje się wprowadzania pojedynczych boksów garażowych oraz legalizacji zrealizowanych z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych;

4) zakazuje się zmiany użytkowania istniejących boksów garażowych na cele związane z usługami i prowadzeniem działalności gospodarczej.

## § 20

### Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 23U

#### 1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią z wyłączeniem stacji paliw (z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e) i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

#### 2) dopuszczalne:

a) usługi o charakterze publicznym, w szczególności dla terenu 7U są to usługi sportu i rekreacji wzbogacające potrzeby przeznaczeń określonych w terenach 6UP-8UP, 4ZP i 5ZP,

b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,

c) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,

d) garaże, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty.

e) stacja paliw wyłącznie dla terenu 1U i 19U.

#### 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, jednak dla terenów 3U i 7U - nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów oraz dla potrzeb związanych z infrastrukturą techniczną minimalnej wielkości działki nie określa się;

2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe a także towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;

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

4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 15%;

5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:

- a) budynki administracyjne, usługowe i mieszkalne - cztery kondygnacje nadziemne,
- b) obiekty halowe związane z handlem, produkcją i składowaniem - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
- d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;

6) zasady formowania budynków:

- nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
- obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego, dopuszczalne rozwiązania materiałowe i plastyczne specyficzne dla danej firmy lub funkcji,
- 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  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych takich jak: lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) dla terenów 5U - 11U przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;

2) dla terenu 6U w zakresie istniejących obiektów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszojezdnego 4KDX na małych działkach (nie większych niż 300 m<sup>2</sup>) pomiędzy terenami 4DKX, 4ZP i terenem związanym z obiektem przy ul. Wrocławskiej 2, dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę w szczególności w kierunku terenu 4ZP, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 5, przy czym:

- a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 3 kondygnacje naziemne od strony terenu 4KDX oraz 2 kondygnacje naziemne od strony terenu 4ZP,
- b) rozbudowana część od strony terenu 4ZP powinna mieć formę i funkcję rozwiązana w sposób uwzględniający publiczny charakter przestrzeni od tej strony, ze strefą wejściową oraz stosownie ukształtowaną elewacją;

3) dla terenu 6U i 9U w zakresie już zainwestowanych działek dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy wykraczające ponad określone wyżej wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej przy czym:

- a) utraconą powierzchnie biologicznie czynną należy odtworzyć w innych częściach działki lub zrekompensować w postaci zielonych dachów, w zakresie nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
- b) w przypadku działek których istniejące zainwestowanie nie wyodrębnia żadnej powierzchni biologicznie czynnej lub jedynie w zakresie nie większym niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego ustala się możliwość 100% zainwestowania;

4) dla terenu 9U i 10U w celu ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 9MW i 7ZP ustala się:

- a) funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiórem odpadów lokalizowane od strony terenów: 9MW i 7ZP, należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8 m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8m,
- b) możliwość zmniejszenia o 50% minimalnych standardów zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalonych w § 10 ust. 1 pkt 6, przy czym część parkingów obliczonych po dopuszczonym zmniejszeniu w zakresie nie mniejszym niż 75% należy zlokalizować w obrysie obiektów powstałych zgodnie z przeznaczeniem terenu lub pod poziomem terenu.

## § 21

### **Tereny usług i handlu, stanowiące centra usługowe, oznaczone symbolami 1UC - 3UC**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi i handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi o charakterze publicznym,
  - b) garaże, w tym wielopoziomowe i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych,
  - d) dla terenu **1UC** - stacja paliw.

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

- 1) geometria i wielkość działki - co najmniej pozwalająca na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, przy czym dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wielkość działki nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki administracyjne i administracyjno - usługowe - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 6 - 12 kondygnacji nadziemnych,
  - b) pozostałe obiekty usługowe, magazyny i garaże - nie mniej niż 2 i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - c) obiekty wielkopowierzchniowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
  - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna, zalecane stosowanie materiałów o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym, z wyłączeniem rozwiązań opartych o pospolite blachy elewacyjne i siding winylowy.

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) dla nowych obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> nakazuje się realizację co najmniej 30% programu użytkowego w formie galerii handlowych;
- 2) program użytkowy obiektów wieloprzestrzennych i wynikający z niego program parkingowy musi być przyjęty w taki sposób, żeby w normalnych warunkach eksploatacyjnych, w dniu roboczym, nie nastąpiło przekroczenie granicznej przepustowości skrzyżowań ulic obsługujących;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
- 4) dla terenu 2UC w celu ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 9MW funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiórem odpadów lokalizowane od strony terenu 9MW, należy odseparować ogrodzeniem w nie mniej niż 50% pełnym i wysokości nie mniejszej niż 1,8m, lub pasem zieleni typu: ciąg krzewów, zieleni zimozielonej, żywopłotu itp. o szerokości nie mniejszej niż 1m i wysokości nie mniejszej niż 1,8 m;

5) dla terenu 3UC ustala się:

a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy w obrębie terenu 3UC należy realizować na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości wskazany teren, z możliwością realizacji wspólnej inwestycji w postaci indywidualnych obiektów budowlanych na istniejących lub na nowych działkach gruntowych zlokalizowanych w terenie 3UC pod warunkiem zapewnienia wspólnych wewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych i stosowania ujednoczonych rozwiązań architektonicznych zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojazdów i dojazdów,

b) zabudowa od strony drogi 1KDG (Al. Piłsudskiego) powinna mieć formę i funkcję rozwiązana w sposób uwzględniający publiczny charakter przestrzeni od tej strony, ze szczególnym rozwiązaniem: strefy wejściowej, powiązanej z ciągami pieszymi z uwzględnieniem ukształtowania terenu za pomocą pomostów i kładek łączących obiekt z chodnikiem; bryły i elewacji obiektów z możliwością ukształtowania akcentów kompozycji przestrzennej w postaci dominanty lub wyróżniających się rozwiązań materiałowych i gabarytowych,

c) funkcje gospodarcze w obrębie terenu związane w szczególności z dostawą towarów, gromadzeniem i obiórem odpadów należy lokalizować w obrysie powstałych zgodnie z przeznaczeniem obiektów lub pod poziomem terenu;

6) dla terenów 2UC i 3UC potrzeby parkingowe określone zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 6 nie związane z istniejącym zainwestowaniem, należy w zakresie nie mniejszym niż 75% zlokalizować w obrysie obiektów powstałych zgodnie z przeznaczeniem terenu lub pod poziomem terenu.

## § 22

### **Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 11UP**

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, obejmuje funkcje związane z działalnością publiczną na przykład takie jak: administracja, oświata, szkolnictwo, nauka, kultura, sport, kult religijny, niepubliczna ochrona zdrowia, opieka społeczna - w szczególności:

a) dla terenów 2UP i 3UP jest to zespół budynków związanych z obiektem kultu religijnego (kościół p.w. Św. Katarzyny) wraz z zapleczem mieszkalnym i innymi usługami wzbogacającymi podstawowe przeznaczenie terenu,

b) dla terenu 5UP jest to zespół budynków oświaty wzbogaconych o usługi rekreacyjno-sportowe nie związane wyłącznie z działalnością publiczną (Zespół Szkół wraz z kompleksem basenowym);

2) dopuszczalne:

a) inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty,

c) dla terenu 5UP usługi wzbogacające program funkcjonalny istniejącego i przyszłego użytkownika związanego z usługami sportu i rekreacji o usługi handlu i gastronomii;

3) zakazane: stacje paliw i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, przy czym tam gdzie nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;

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:
      - dla terenu 11UP - 6 kondygnacji nadziemnych,
      - dla pozostałych 4 kondygnacje nadziemne,
    - b) obiekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
    - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,
    - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
    - e) dla funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się;
  - 6) zasady formowania budynków:
    - a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
    - b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szkliona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
    - c) dla funkcji unikalnych związanych z kulturą, kultem religijnym, sportem i podobnych - zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki i szpitali w miastach - odpowiednio do lokalizowanej funkcji, w przypadku i w okresie wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
  - 3) dla terenu 2UP w przypadku rozbudowy kompleksu rekreacyjno-sportowego związanego z istniejącym basenem wraz z innymi usługami towarzyszącymi, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 30% oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do wskaźników określonych wyżej;
  - 4) dla terenów 8UP, 10UP i 11UP w zakresie już zainwestowanych działek dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy wykraczające ponad określone wyżej wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, przy czym:
    - a) utraconą powierzchnię biologicznie czynną należy odtworzyć w innych częściach działki lub zrekompensować w postaci zielonych dachów, w zakresie nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego,
    - b) w przypadku działek których istniejące zainwestowanie nie wyodrębnia żadnej powierzchni biologicznie czynnej lub jedynie w zakresie nie większym niż 5% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego ustala się możliwość 100% zainwestowania.

## **§ 23**

### **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 ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej;
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego, w przypadku wydzielania fragmentów budynków lub zespołów istniejących - nie określa się;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki usługowe - 4 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
  - 6) zasady formowania budynków:
    - a) obiekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
    - b) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklowana, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla domów opieki i szpitali w miastach;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi.

## **§ 24**

### **Teren zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczony symbolem 1PU**

1. Przeznaczenie:
- 1) podstawowe: tereny i zabudowa produkcyjna i usługowa w tym składy, bazy, magazyny wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą,
    - b) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) produkcja rolnicza,
    - d) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, w tym wielopoziomowe, budynki gospodarcze i wiaty,
    - e) usługi związane z obsługą ruchu samochodowego z wykluczeniem stacji paliw.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, wymagany dostęp do drogi publicznej; 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> dla terenów i zabudowy produkcyjnej, składowej, baz i magazynów,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla pozostałych funkcji związanych wyłącznie z usługami;
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki produkcyjne, składowe, usługowe, gospodarcze i garaże należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej;
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
    - b) obiekty halowe - nie więcej niż 15 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
    - c) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
    - d) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu;
  - 6) zasady formowania budynków:
    - a) nowe budynki biurowe i usługowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
    - b) obiekty halowe: prosta, umiarkowana bryła z akcentowaną partią wejścia głównego,
    - c) dla obiektów i urządzeń technologicznych zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów dotyczą ograniczenia uciążliwości w stosunku do terenów 16MN i 1ZL, w tym celu należy utrzymać istniejące zagospodarowanie wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1PU od terenów 16MN i 1ZL, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5m, związane z ukształtowaniem terenu wraz z rosnącymi drzewami lub uzupełnić to zagospodarowanie nowym zadrzewieniem.

## **§ 25**

### **Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 8ZP**

#### **1. Przeznaczenie:**

1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędną obsługą komunikacyjną i obiektami związanymi z rekreacją (za wyjątkiem terenu 1ZP i 6ZP), a w szczególności dla terenów 3ZP, 5ZP i 7ZP są to funkcje związane ze sportem i wypoczynkiem w tym place gier i zabaw oraz inne typu: skatepark, ścieżki zdrowia, miejsca piknikowe;

2) dopuszczalne - dla terenu 5ZP:

- a) obiekty gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup> oraz obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem parku i sanitarne wraz z powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja parkingów wzdłuż terenu ciągu pieszojezdnego 8KDX oraz od strony terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 5KDD i 8KDD.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie funkcji dopuszczalnych w obiektach planowanych):

1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleń:

- a) wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4,
- b) wielkość wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z określonym przeznaczeniem nie może przekraczać 10% wielkości całego terenu ZP;

- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe obiekty należy sytuować prostopadłe lub równoległe do kierunku ulicy obsługującej lub ciągów pieszych, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym nie bliżej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy w przypadku działki przeznaczonej pod zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu - nie więcej niż 50% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla działki przeznaczonej pod zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu - nie mniej niż 30% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki gospodarcze - dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) dla pozostałych - w tym unikalnych związanych z wypoczynkiem - nie określa się;
  - 6) zasady formowania budynków - obowiązuje nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej lub w przypadku lokalizacji oderwanych artykulacja tradycyjna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów, dopuszczalne wszelkie zabiegi ogrodnicze i wprowadzanie nowych nasadzeń;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi;
  - 3) dla terenów ZP nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12;
  - 4) dla terenu 5ZP nakazuje się:
    - a) likwidację nielegalnie wprowadzonych ogródków działkowych,
    - b) wprowadzenie sanitariatów publicznych.

## **§ 26**

### **Teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: cmentarz obejmujący powierzchnię grzebalną i część gospodarczą, w tym budynki takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, administracyjne, obiekty gospodarcze, parkingi;
- 2) dopuszczalne: usługi ściśle związane z funkcją terenu w tym usługi handlu artykułami typu: kwiaty, znicze, wieńce oraz funkcje związane z przechowywaniem urn z prochami zmarłych w kolumbarium oraz sieci infrastruktury technicznej prowadzone w sposób niekolidujący z funkcją podstawową;

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dotyczy wyłącznie obiektów wprowadzanych):

- 1) geometria i wielkość działki - nie określa się;
- 2) zasady lokalizacji budynków - zgodnie z projektem zagospodarowania terenów cmentarnych;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 15% powierzchni terenu;
- 4) część powierzchni grzebalnej cmentarza, nie mniejszą niż wskaźniki określone w przepisach odrębnych, należy przeznaczyć pod zielen, w szczególności urządzoną jako zadrzewienia;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) budynki usługowe i towarzyszące - trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) dla pozostałych - w tym unikalnych kaplica lub dom pogrzebowy - nie określa się;
- 6) zasady formowania budynków - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i krzewów;
- 2) w granicach cmentarza nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych;
- 3) dla terenów ZC nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

## **§ 27**

### **Teren lasów, oznaczony symbolem 1ZL**

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 oraz z wyłączeniem obszarów postulowanych użytków ekologicznych.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - dla terenów ZL nie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11 i 12.

## **§ 28**

### **Tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze o znaczeniu bioklimatycznym, oznaczone symbolami 1ZR - 13ZR**

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 wodnych,
  - c) zalesienia nie wymienione w pkt 2 lit. b o powierzchni powyżej 1 ha.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów dotyczą wprowadzania zalesień dla których należy zachować odległości od zabudowy istniejącej i planowanej zgodną z przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

## **§ 29**

### **Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ - 6KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD- 12KDD, 1KDX - 11KDX**

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: pasy drogowe ulic i dróg publicznych oraz parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne:
  - a) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego, sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej,
  - b) usługi powiązane z przejściami podziemnymi w tym wykorzystanie przestrzeni pod powierzchnią ronda na potrzeby lokali usługowych jedynie w przypadku istnienia lub realizacji podziemnych przejść pieszych;

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

- 1) KDG - główne (w granicach planu występuje fragment ulicy)
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 35 m,
    - b) przekrój poprzeczny 2 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
    - c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
  - 2) KDZ - zbiorcze (w granicach planu występują fragmenty ulic: 1KDZ-3KDZ, 5KDZ i 6KDZ)
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15m do 40 m,
    - b) przekrój poprzeczny co najmniej 1 x 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne chodniki z zielenią rozdzielającą,
    - c) wprowadzanie dodatkowych, bezpośrednich włączeń w jezdnie drogi, ponad wynikające z zainwestowania terenu w momencie wejścia w życie ustaleń planu oraz wskazanych w jego rysunku wymaga uzgodnień z Zarządzającym;
  - 3) KDL - lokalne (w granicach planu występują fragmenty ulic: 2KDL)
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 30 m,
    - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki z zielenią rozdzielającą;
  - 4) KDD - dojazdowe
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wymagane 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania, jednak nie mniej niż 8 m,
    - b) przekrój poprzeczny 2 pasy ruchu, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zjazdów i włączeń, na terenach zainwestowanych obustronne lub jednostronne chodniki;
  - 5) KDX - ciągi pieszojezdne - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, dopuszczalne lokalne przewężenia lub poszerzenia wynikające z istniejącego zainwestowania.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) nakazuje się wprowadzanie ekranów akustycznych lub zielni izolacyjnej zapewniającej ochronę przylegających terenów mieszkaniowych i usług związanych z oświatą, szkolnictwem, ochroną zdrowia i wypoczynkiem przed uciążliwościami generowanymi przez ruch samochodowy o ile stosowne badania wykażą przekroczenia standardów akustycznych;
  - 2) nakazuje się sukcesywne scalanie działek w granicach pasów drogowych dla poszczególnych klas technicznych lub odrębnych podmiotów zarządzających;
  - 3) dla terenu 5KDX przy zagospodarowaniu terenu i trasowaniu drogi zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie należy utrzymać istniejące ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe lub wskazać ich alternatywne rozwiązanie w sposób zapewniający ciągłość z terenami sąsiednimi.

## **§ 30**

### **Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 12KDW**

#### 1. Przeznaczenie:

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

#### 2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m;

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

## **§ 31**

### **Tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KS - 5KS**

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ogólnodostępne parkingi, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;
- 2) dopuszczalne - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) zaleca się wprowadzanie zieleni oceniającej w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk;
- 2) nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 32**

### **Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 2KG**

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) zasady lokalizacji budynków:

- a) nowe garaże należy sytuować wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne,
- b) zakazuje się lokalizacji przewężających przestrzeń manewrową której parametry muszą pozwalać na dojazd straży pożarnej i służb komunalnych;

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

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

5) dopuszczalna wysokość zabudowy:

- a) dla zespołów indywidualnych boksów garażowych - 1 kondygnacja na terenie płaskim, tam gdzie ukształtowanie terenu na to pozwala - 2 kondygnacje, dopuszczalne poddasza użytkowe, jeśli wynika to z całościowej koncepcji zespołu,
- b) dla garaży wielopoziomowych - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

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

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się realizacji boksów garażowych niezgodnych z warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej, szczególnie w postaci konstrukcji stalowych licowanych blachą;

2) zakazuje się legalizacji istniejących, substandardowych zespołów blaszanych boksów garażowych oraz nakazuje ich sukcesywną likwidację.

### **§ 33**

#### **Teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem 1KP**

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ogólnodostępne ciągi piesze, przedpola obiektów usługowych;
  - 2) dopuszczalne - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizacja związanych z nią urządzeń, lokalizacja reklam, elementów informacji wizualnej i zieleni przyulicznej, parkingi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **§ 34**

#### **Tereny kolejowe, oznaczone symbolami 1KK - 4KK**

##### 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,

### **§ 35**

#### **Teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1ITK**

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną dotyczącą kanalizacji (pompownia ścieków), wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązаныmi sieciami oraz zielenią;
  - 2) dopuszczalne - usługi i produkcja nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej niż mniejszy niż 60°, wielkość 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, przy czym nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
  - 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 - 10%;
  - 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:
- a) budynki biurowe: artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklowana, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe,
  - b) dla pozostałych nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

## **ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 36**

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) symbol: C1 - Uchwała Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju Nr XXII/355/1996 z dnia 25 maja 1996 r.;
- 2) symbol: C2 - Uchwała Nr XLVIII/700/98 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 4 lutego 1998 r.;
- 3) symbol: C7 - Uchwała Nr XXII/446/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 lipca 2000 r.;
- 4) symbol: C4 - Uchwała Nr XXV/601/2000 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 18 listopada 2000 r.

### **§ 37**

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

### **§ 38**

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

### **§ 39**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

<b>Odpowiedzialny za treść:</b>	Barbara Kukuczka
<b>Data wytworzenia:</b>	28.06.2007
<b>Opublikował w BIP:</b>	Ksenia Marzańska
<b>Data opublikowania:</b>	16.07.2007 14:00
<b>Ostatnio zaktualizował:</b>	Ksenia Marzańska
<b>Data ostatniej aktualizacji:</b>	19.09.2019 11:30
<b>Liczba wyświetleń:</b>	2535