

**UCHWAŁA Nr XII/129/2007**  
**Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

**z dnia 28 czerwca 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
jednostki Centrum o symbolu roboczym C82 w Jastrzębiu Zdroju**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój", Rada Miasta Jastrzębie Zdrój uchwała 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 C82, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 119,25 ha w granicach opisanych w załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXXII/697/2005 z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia - to jest biegnących od punktu położonego na przecięciu się osi ulic: Al. Piłsudskiego z Arki Bożka w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Arki Bożka do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Arki Bożka i Podhalańskiej, skąd bieżą w kierunku zachodnim wzdłuż osi ulicy Podhalańskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Podhalańskiej i Cieszyńskiej i dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Cieszyńskiej do punktu położonego na przecięciu się osi ulic Cieszyńskiej i Al. Piłsudskiego skąd wzdłuż osi ulicy Piłsudskiego bieżą w kierunku wschodnim do punktu wyjściowego - z wyłączeniem obszaru określonego w uchwale Nr XXXIX/835/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 15 grudnia 2005 roku o symbolu roboczym C69.

**§ 2**

Załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1 - Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wydrukowany w skali 1:4000 wraz z orientacją oraz wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój";
- 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 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. Wyrys z rysunku planu musi zawierać jego stosowny fragment i legendę opisującą występujące oznaczenia graficzne.

## **ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W CAŁYM OBSZARZE PLANU**

### **§ 6**

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

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wymienionych w legendzie rysunku planu oraz opisanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

2. W granicach wyznaczonych w planie terenów mogą każdorazowo występować:

1) drogi wewnętrzne i parkingi, o ile nie są wykluczone przedmiotowo;

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

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

- 4) zieleń izolacyjna i urządzona;
  - 5) wody powierzchniowe.
3. Dopuszczalne są zmiany zasięgu obszarów zajętych przez wody powierzchniowe wynikające ze zmiany lokalnych stosunków wodnych lub planowanych prac hydrotechnicznych w tym wydzielanie terenów pod regulację koryta 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) cieki 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, oznacza to:
  - 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 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, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach obowiązujących w poszczególnych terenach zawartych w rozdziale 4;
  - 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.

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 ujednoczone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń oraz planowanej zieleni urządzonej i kształtowania powierzchni utwardzonych parkingów, dojazdów i dojść.

## **§ 8**

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

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

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

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

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

5. Ochrona gleby na terenach budowlanych:

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

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

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

7. Wprowadzanie zabudowy w odległości mniejszej niż 30m 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 prowadzi 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 urzędzeń;
  - 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 zacienienia terenów mieszkaniowych i terenów usług związanych z oświatą.
2. Przestrzenie publiczne należy formować uwzględniając powiązania widokowe z terenami przylegającymi, różnorodność gatunkową stosowanych roślin w tym wielopiętrowe układy zimozielone i poszycie odporne na wydeptywanie.
3. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 10**

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

#### 1. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się realizację i utrzymanie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru planu, dotyczy to w szczególności Alei J. Piłsudskiego i ulic Arki Bożka, Podhalańskiej i Cieszyńskiej;
- 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 5m do drogi publicznej lub do jej granic dochodzi droga wewnętrzna o szerokości 5m 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 obu stronnie uzgodnionych warunkach z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku prowadzenia wyżej opisanych robót, zarządzający siecią jest zobowiązany na swój koszt, do przywrócenia pierwotnego stanu terenu i obiektów lub wypłacenia odszkodowania;
- 6) warunki obsługi:
  - a) zaopatrzenie w wodę - obowiązuje podłączenie do wodociągów istniejących lub planowanych, bez ograniczeń dopuszczalny pobór z ujęć lokalnych dla zwykłego korzystania z wód, w pozostałych przypadkach - na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym,
  - b) odbiór ścieków komunalnych - obowiązuje podłączenie do istniejących i planowanych kolektorów sanitarnych, dla zabudowy jednorodzinnej - wyłącznie do czasu realizacji stosownych odcinków sieci,



dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, lub ich odprowadzanie do oczyszczalni przydomowych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, dla ścieków o innym składzie niż bytowe obowiązuje ich lokalne podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią,

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

- lokalne warunki hydrogeologiczne muszą pozwalać na bezpieczne dla środowiska i wód podziemnych odprowadzanie oczyszczonych ścieków, co musi zostać stwierdzone na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej,
- wielkość działki musi pozwalać na zachowanie odległości od zabudowy istniejącej i planowanej wynikających z warunków technicznych i przepisów sanitarnych,

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

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

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

- kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym,
- kotłów opalanych paliwem stałym o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%,
- niekonwencjonalnych systemów ogrzewania opartych na źródłach energii odnawialnej,
- systemu sieci ciepłowniczych,
- elektrycznych urządzeń grzewczych,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i związanych z nimi stacji transformatorowych, w przypadku modernizacji i budowy nowych odcinków sieci niskiego napięcia zaleca się jej realizację w formie kabli podziemnych,

h) obsługa telekomunikacyjna z sieci istniejących i projektowanych, zaleca się realizację nowych i modernizowanych 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**

Dla całego obszaru objętego planem jej wysokość wynosi 0%, co oznacza, że renta planistyczna nie będzie naliczana.

**ROZDZIAŁ 3**  
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W STREFACH I OBSZARACH**  
**FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH**

**§ 13**

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

1. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wysokich walorach kulturowych stąd warunków ochrony w tym zakresie nie określa się.
2. W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3.
3. Prowadzenie większych prac ziemnych, takich jak na przykład związane z realizacją magistralnych sieci infrastruktury technicznej, drogami głównymi oraz wykopami pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych - o powierzchni zabudowy powyżej 1000 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 dotyczy niżej wymienionych zbiorników wód podziemnych w granicach oznaczonym na rysunku planu, dla których obowiązują odpowiednio:
  - 1) 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;
  - 2) 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.
2. Tereny i obszary górnictwa węglowego
  - 1) fragmenty obszaru objętego planem są położone w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenów i obszarów górniczych JSW S.A. Jastrzębie 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 części 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. 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 właściciele 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 6 m.

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 oznaczone na rysunku planu obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujący zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z obsługą komunikacyjną w zakresie wszystkich terenów wyznaczonych w planie za wyjątkiem dróg (i ich fragmentów) w osi których przebiega granica planu tj.: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, część 3KDZ, 3KDL i 4KDZ, 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 mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1MNU - 3MNU**

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) dla terenów 1MNU i 2MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

b) dla terenu 3MNU zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa,

wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią, za wyjątkiem stacji paliw oraz produkcji, składów i magazynów nie związanych z funkcją usługową; w obrębie poszczególnych działek możliwe jest dowolne łączenie wymienionych przeznaczeń;

2) dopuszczalne:

a) działalność produkcyjna związana wyłącznie z prowadzoną funkcją usługową za wyjątkiem terenu 3MNU,

b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty za wyjątkiem terenu 3MNU w którym garaże dopuszcza się wyłącznie w obrysie budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym i pod poziomem terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż  $60^{\circ}$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;

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 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 mieszkalne i usługowe w terenach 1MNU i 2MNU - trzy kondygnacje nadziemne,

b) budynki mieszkalne i usługowe w terenie 3MNU - od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych,

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

- d) obiekty halowe o funkcji usługowej i produkcyjnej - nie więcej niż 9m,
  - e) każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;
- 6) zasady formowania budynków:
- dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
  - dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

## **§ 18**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW - 20MW**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku codziennego;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki zamieszkania zbiorowego 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 2.000 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 13MW - 6 kondygnacji,
    - 14MW do 20MW - 11 kondygnacji,
  - b) usługi - do trzech 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, szklwiona ceramika budowlana 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.

## **§ 19**

### **Tereny usług, oznaczone symbolami 1U - 27U**

#### **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,
  - b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
  - c) zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością,
  - d) garaże w tym wielopoziomowe, magazyny, obiekty towarzyszące, takie jak budynki gospodarcze, wiaty,
  - e) stacja paliw wyłącznie w terenie 24U.

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

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe i rozbudowywane budynki usługowe a także towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2, 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 - 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:
  - 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,
  - obiekty halowe: prosta, umiarowa 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, z możliwością odstępstwa w przypadku elementów dodatkowych takich jak: lukarny, wieżyczki, daszki wejściowe itp.

#### **3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:**

- 1) w terenach: 1U, 3U, 11U-14U, 17U, 21U i 22U 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 16U dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15% oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do wskaźników określonych wyżej;
- 3) dla terenów 1U, 4U, 7U, 17U i 26U 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.

## **§ 20**

### **Tereny usług i handlu, stanowiące centra usługowe, oznaczone symbolami 1UC - 2UC**

#### **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, powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne: usługi o charakterze publicznym oraz garaże, w tym wielopoziomowe i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych.

#### **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, 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 - 10% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
- 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 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 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.

## § 21

### **Tereny usług o charakterze publicznym, oznaczone symbolami 1UP - 14UP**

#### 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 terenu 11UP jest to obiekt kultu religijnego (kościół p.w. Św. Brata Alberta) wraz z zapleczem mieszkalnym i innymi usługami wzbogacającymi podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) dla terenu 14UP jest to teren przeznaczony na potrzeby publicznych imprez plenerowych o charakterze kulturalnym i rozrywkowym (Miejski Ośrodek Kultury) z możliwością wzbogacenia o funkcje gastronomiczne i handlowe o charakterze okresowym, sezonowym oraz możliwością zabudowy związanej z funkcjami o charakterze kulturalnym i rozrywkowym;
- 2) dopuszczalne: inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową oraz obiekty uzupełniające takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty;
- 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 w stosunku do powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego:
  - a) dla terenów 1UP, 2UP, 8UP, 9UP i 11UP - nie więcej niż 50%,
  - b) dla terenów 3UP-7UP, 10UP i 12UP-14UP - nie więcej niż 30%;

- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego:
- dla terenów 1UP, 2UP, 8UP, 9UP, 11UP i 14UP - nie mniej niż 15%,
  - dla terenów 3UP-7UP, 10UP, 12UP i 13UP - nie mniej niż 30%;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
- budynki usługowe - 4 kondygnacje nadziemne,
  - objekty halowe - nie więcej niż 12 m, chyba, że większa wysokość wynika wprost ze specyfiki danej funkcji,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 3 kondygnacje nadziemne,
  - każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
  - dla innych funkcji unikalnych związanych na przykład z kulturą, kultem religijnym lub sportem wysokości nie określa się;
- 6) zasady formowania budynków:
- objekty istniejące - dopuszczalne wszelkie zabiegi architektoniczne prowadzące do ich wzbogacenia i zróżnicowania, w tym na przykład zmiana formy dachów, rozbudowa partii wejściowych,
  - 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,
  - dla innych funkcji unikalnych związanych z kulturą, kultem religijnym, sportem i podobnych - zasad nie określa się.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- obowiązują dopuszczalne poziomy hałas 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;
  - 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;
  - dla terenu 6UP dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele parkingowe zaspokajające potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej związanej z terenami MW;
  - dla terenu 14UP w przypadku realizacji obiektu lub zespołu obiektów kulturalno-rozrywkowych na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości teren, z parkingami w obrysie obiektu wraz z innymi usługami towarzyszącymi, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 40%.

## **§ 22**

### **Tereny usług zdrowia, oznaczone symbolami 1UZ - 2UZ**

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

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

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

- geometria i wielkość działki - w przypadku podziału lub poszerzenia, wielkość działki musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4;
- zasady lokalizacji budynków - objekty nowe i towarzyszące należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;

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

## **§ 23**

### **Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 9ZP**

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, niezbędną obsługą komunikacyjną i obiektami związanymi z rekreacją (za wyjątkiem terenu 3ZP, 6ZP i 7ZP) a w szczególności dla terenów 4ZP, 5ZP i 8ZP są to funkcje związane ze sportem i wypoczynkiem w tym place gier i zabaw oraz inne typu: skatepark, ścieżki zdrowia, miejsca piknikowe;
- 2) dopuszczalne:
  - a) dla terenu 1ZP – lokalizacja parkingów wzdłuż terenu drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) dla terenów 4ZP, 5ZP i 8ZP obiekty gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup> oraz obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem parku i sanitarne wraz z powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej,
  - c) dla terenu 9ZP – funkcje usługowe w istniejącym obiekcie.

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

- 1) geometria i wielkość działki - w przypadku niezbędnych wydzieleni:
  - 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 przekroczyć 10% wielkości całego terenu ZP;
- 2) zasady lokalizacji budynków - nowe obiekty należy sytuować prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej lub ciągów pieszych, w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, nie bliżej niż 5m 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) obiekty gospodarcze, sanitarne oraz obiekt usługowy w terenie 9ZP - jedna kondygnacja nadziemna,
    - b) obiekty gastronomiczne - dwie kondygnacje nadziemne,
    - c) 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 szklwiwiona, 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) w granicach założenia parkowego w terenach 5ZP i 8ZP nakazuje się wprowadzenie sanitariatów publicznych.

## **§ 24**

### **Tereny ulic i dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ - 4KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD- 9KDD, 1KDX - 7KDX**

#### 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)
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m 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

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 20 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) zakazuje się wykorzystywania połączenia terenu 2KDX z terenem 1KDG w ramach obsługi komunikacyjnej ruchem kołowym.

## **§ 25**

### **Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW**

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny niepublicznych ulic i parkingów, obiekty i urządzenia związane z ruchem samochodowym i jego bezpieczeństwem;

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

2. Wymagane poniższe parametry techniczne ulic wewnętrznych:

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

2) przekrój poprzeczny - zalecane 2 pasy ruchu, na odcinkach nie dłuższych niż 200 m dopuszczalny 1 pas ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem wprowadzenia mijanek o długości nie mniejszej niż 10 m w odstępach nie większych niż 50 m;

3) geometria ulicy musi pozwalać na dojazd i zawracanie pojazdów staży pożarnej oraz służb komunalnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - nie określa się.

## **§ 26**

### **Tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KS - 4KS**

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.

## **§ 27**

### **Tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG - 6KG**

1. Przeznaczenie: garażowanie i postój samochodów osobowych i dostawczych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązаныmi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) geometria i wielkość działki - powinna pozwalać na uzyskanie wskaźników właściwych dla wprowadzanej funkcji, w szczególności dopuszcza się wydzielenia w obrysie obiektu budowlanego o ile taka konieczność będzie wynikała ze sposobu zarządzania zespołem;
  - 2) zasady lokalizacji budynków:
    - a) nowe garaże 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 3m 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.

## **§ 28**

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

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

## **§ 29**

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

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny, obiekty i urządzenia związane z działaniem i zarządzaniem infrastrukturą techniczną dotyczącą ciepłownictwa, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami oraz zielenią;
  - 2) dopuszczalne - usługi i produkcja nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) geometria i wielkość działki - dotyczy nowych wydzieleń - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż 60°, wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego musi pozwalać na uzyskanie wskaźników opisanych w pkt 3 i 4, wymagany dostęp do drogi publicznej;
  - 2) zasady lokalizacji budynków - budynki i urządzenia - zgodnie z wymaganiami stosowanych technologii w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 2;
  - 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80% powierzchni terenu przypisanego do danego zamierzenia inwestycyjnego;
  - 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna - dopuszcza się pełne utwardzenie terenu niezabudowanego, o ile wynika to z wymagań technologicznych, w pozostałych przypadkach - 15%;
  - 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
    - a) budynki administracyjne - cztery kondygnacje nadziemne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże - dwie kondygnacje nadziemne,
    - c) dla pozostałych obiektów i urządzeń - zgodnie z wymogami technologicznymi;
  - 6) zasady formowania budynków: budynki biurowe - artykulacja współczesna z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, ceramika szklwiona, drewno, szkło i drobnowymiarowe pokrycia dachowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów - obiekty i urządzenia stwarzające niebezpieczeństwo wybuchu, pożaru lub zatrucia oraz niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym muszą być lokalizowane na terenach ogrodzonych w sposób uniemożliwiający przypadkowy kontakt osób postronnych i zwierząt z takimi urządzeniami.

## **ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 30**

Tracą moc ustalenia niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) symbol: C1 - Uchwała Nr XXII/355/1996 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju 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: C3 - Uchwała Nr VI/112/1999 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 27 lutego 1999r.;
- 4) symbol: C14a - Uchwała Nr XXXVII/969/2001 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 grudnia 2001 r.

### **§ 31**

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

### **§ 32**

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

### **§ 33**

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 14:11
<b>Ostatnio zaktualizował:</b>	Ksenia Marzańska
<b>Data ostatniej aktualizacji:</b>	19.09.2019 11:15
<b>Liczba wyświetleń:</b>	1929