



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 października 2019 r.

Poz. 6524

UCHWAŁA NR XI/153/2019 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/335/2016 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna uchwalonego Uchwałą Nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r.

Rada Miejska w Jaworznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 125,3 ha położony w centralnej części miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej - niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 4;
- 2) graficznej - Rysunek Planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (wydruk w skali 1:2000) stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są kolejne załączniki zawierające:

- 1) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Na Rysunku Planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole cyfrowo – literowe identyfikujące tereny, w których część cyfrowa oznacza kolejny numer terenu a część literowa oznacza przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
- a) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U tereny zabudowy usługowej,
 - d) Up teren zabudowy usług publicznych,
 - e) UM tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
 - f) R tereny rolnicze,
 - g) ZR teren zieleni rekreacyjnej,
 - h) ZW tereny zieleni naturalnej,
 - i) KG tereny garaży,
 - j) KD tereny dróg publicznych:
 - Z - zbiorcza,
 - L - lokalne,
 - D - dojazdowe,
 - k) KDx tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych,
 - l) KDS teren skrzyżowania dróg publicznych,
 - m) Kp teren ciągu pieszego,
 - n) Kpr teren ciągu pieszo – rowerowego,
 - o) tereny infrastruktury technicznej:
 - W wodociągi,
 - E elektroenergetyka,
 - G gazownictwo,
 - K kanalizacja;
- 5) granice obszarów, dla których wyznacza się filar ochronny;
- 6) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 7) obszary, dla których ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 9) strefa dopuszczonej lokalizacji zabudowy usługowej;
- 10) wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren i obszar górniczy „Jaworzno” (cały obszar planu),
 - b) złoża kopalni,
 - c) granice obszarów oddziaływania cementarza,
 - d) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Galmany”,
 - e) granice I i II strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Galmany”,
 - f) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” (cały obszar planu),
 - g) granica obszaru Aglomeracji Jaworzno.

2. Na Rysunku Planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne zawierające treść mapy zasadniczej oraz:

- 1) kierunki powiązań ścieżkami rowerowymi;
- 2) tereny historycznej płytkiej eksploatacji górniczej;
- 3) zasięg wyrobisk rud cynku i ołowiu „Galmany”;
- 4) lokalizacja zapadlisk i szybów górniczych;
- 5) istniejące sieci infrastruktury technicznej:
 - a) napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 400 kV i 220 kV,
 - b) gazociąg wysokoprężny ze strefą kontrolowaną,
 - c) wodociągi główne;
- 6) granice działek ewidencyjnych.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów – rozdział 2 § 6;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania krajobrazu – rozdział 2 § 7;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – rozdział 2 § 8;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – rozdział 3 § 14;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 3 § 15;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 4;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych - rozdział 3 § 13;
- 8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem – rozdział 3 § 12;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – rozdział 3 § 16;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 2 § 9;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 2 § 10;
- 12) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 2 § 11;
- 13) przepisów końcowych – rozdział 5.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby ustalenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) określenia granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Aglomeracji Jaworzno** – należy przez to rozumieć obszar w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr V/26/27/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Jaworzno;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu i wielopołaciowy o nachyleniu połąci nie przekraczającym 12 stopni;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1954 z późn. zm.), przy czym linia ta nie dotyczy elementów budynków wystających poza zewnętrzną ścianę takich jak: balkony, okap dachu i inne zadaszenia, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 5) **parkingu terenowym lub naziemnym** – należy przez to rozumieć parking zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo na działce gruntu lub terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, współistniejące z funkcją podstawową w obrębie jednej działki gruntu lub występujące samodzielnie na działce, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie;
- 9) **strefie dopuszczonej realizacji zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć część terenu zieleni rekreacyjnej ZR w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami dla terenu ZR;
- 10) **terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV lub 400 kV** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach technologicznych tych linii o szerokości 80 m dla linii 400 kV (po 40 m w każdą stronę od osi linii) i 50 m dla linii 220 kV (po 25 m w każdą stronę od osi linii);
- 11) **usługach konsumpcyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności określanych zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) wprowadzoną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676 z późn. zm.);
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym z zakresu administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej;
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, informatyki, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, gastronomii, sportu i rekreacji oraz usługi konsumpcyjne służące zaspokojeniu potrzeb osobistych mieszkańców (np. fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkty napraw artykułów AGD) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane w celu poprawy warunków zamieszkania i jakości życia społeczności lokalnej;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 15) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym powierzchnia lokalu użytkowego jest większa niż 30% i nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 24MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 7MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 9U;
- 4) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Up;
- 5) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UM i 2 UM;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 3R;
- 7) teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZR;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZW do 5ZW;
- 9) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KG do 4KG;
- 10) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDZ – droga zbiorcza,
 - b) od 1KDL do 5KDL – drogi lokalne,
 - c) od 1KDD do 11KDD – drogi dojazdowe;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDx do 11KDx;
- 12) teren skrzyżowania dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS;
- 13) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Kp;
- 14) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Kpr;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1W i 2W;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 4E;
- 17) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem 1G;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami 1K i 2K.

2. Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, U, Up, UM i ZR w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:

- 1) dojść pieszych i dojazdów;
- 2) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni towarzyszącej;
- 4) infrastruktury technicznej.

3. W obrębie linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD oraz terenu skrzyżowania KDS dopuszcza się lokalizację:

- 1) ścieżek rowerowych;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) parkingów.

4. W obrębie linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasady kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) i blachy trapezowej, za wyjątkiem systemowych ścian warstwowych i elewacyjnych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 1 lit. c;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących; elewacje budynków w stonowanych kolorach pastelowych odpowiadających kolorom materiałów naturalnych (drewno, piaskowiec) lub odcieniom popielu i bieli.

2. W zakresie zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zasady ochrony walorów estetyczno – widokowych poprzez parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 4;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzeni publicznych wpływających na walory krajobrazowe zgodnie z § 15;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia; zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej w celu realizacji zabudowy;
- 4) w zakresie kształtowania zieleni:
 - a) obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w zagospodarowanie terenu,
 - b) dopuszcza się rekompozycję zieleni,
 - c) przy realizacji i utrzymaniu zieleni towarzyszącej ustala się nakaz właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem gatunków nierodzimych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 71), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem metodą podziemną, infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji.

2. W granicach planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopalin:

- 1) eksploatacja złóż nie może naruszać przeznaczenia terenu, w szczególności powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz wykluczą kształtowanie nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej - prowadząc eksploatację należy:
 - a) ograniczać zmiany ukształtowania terenu i stosunków wodnych, w maksymalnym stopniu zmniejszając zagrożenia związane z zakłóceniem lub brakiem grawitacyjnego spływu wód tak, aby nie spowodować powstawania zalewisk bezodpływowych oraz podtopień,
 - b) dostosować planowane odkształcenia terenu do stanu technicznego obiektów budowlanych tak, aby nie spowodować zagrożeń związanych z ich użytecznością techniczno - funkcjonalną;
- 2) ustala się obszary, dla których wyznacza się filar ochronny w złożu węgla kamiennego obejmujące zwartą istniejącą i planowaną zabudowę - ze względu na skutki historycznej płytkiej eksploatacji górnictwem oraz ze

względu na konieczność ochrony powierzchni terenu i warunków budowlanych nowa eksploatacja złoża jest dozwolona tylko w sposób niepowodujący uaktywnienia deformacji nieciągłych związanych z płytką eksploatacją górniczą;

- 3) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt 2, nieprzekraczalne wielkości odkształceń, wyrażające się nachyleniem powierzchni, promieniem krzywizny powierzchni oraz odkształceniem poziomym powierzchni, nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy, umożliwiając przyjęcie takiej odporności obiektów, które wyeliminują zagrożenia dla stanu technicznego obiektu, jego konstrukcji i nośności, oraz zagwarantują użytkowanie obiektu bez zakłóceń.

4. W zakresie ochrony powietrza obowiązuje ochrona powietrza polegająca na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust. 8 pkt 2.

5. W zakresie ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w granicach stref ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Galmany” ustanowionej Rozporządzeniem Nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 3, ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, a w przypadku braku sieci kanalizacyjnej na terenach zlokalizowanych poza obszarem Aglomeracji Jaworzno dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) **zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;**
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

6. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112), że tereny zagospodarowane i oznaczone na rysunku planu symbolami ogólnymi:

- 1) MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) UM przeznaczone są pod zabudowę usługowo - mieszkaniową i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 4) Up w części zagospodarowanej pod usługi oświaty obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, UM obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

8. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych;
- 3) dopuszcza się magazynowanie odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny i zgodnej z przeznaczeniem w planie, lub przeznaczonych

do wykorzystania na tym terenie, przy czym okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 701 z późn. zm.);

- 4) magazynowanie, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie w budynkach lub zbiornikach podziemnych lub w sposób wynikający z procesów technologicznych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącego układu drogowo - ulicznego, uzupełnionego o nowe projektowane ulice klasy lokalnej i dojazdowej oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne.

2. Droga zbiorcza (1KDZ – Północna obwodnica), lokalne (1KDL – ul. Św. Wojciecha, 4KDL – ul. Podwale) zapewniają powiązanie obszaru planu z podstawowym układem miejskim i regionalnym układem drogowym.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem ogólnym MN dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ogólnym MW dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem ogólnym U, Up i ZR dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania oraz 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ogólnym UM dla nowej zabudowy usługowej lub lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, w granicach działki budowlanej: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania oraz 3 miejsca na 10 zatrudnionych; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca na jedno mieszkanie; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny.

4. W ramach miejsc do parkowania, wyznaczonych w oparciu o wskaźniki ust. 3, ustala się nakaz wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.).

5. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) na terenach MN dla zabudowy mieszkaniowej miejsca do parkowania terenowe, w garażu wolnostojącym lub w budynku, przy lokalizacji usług – parkingi naziemne;
- 2) na terenach MW dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku mieszkalnego, garaży jedno i wielopoziomowych; obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów;
- 3) na terenach UM dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, na terenie 1UM garaży wielopoziomowych oraz parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku mieszkaniowego lub usługowego; obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów, za wyjątkiem garaży dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) na terenach U i ZR dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku, na terenie 8U garaży wielostanowiskowych; obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów;
- 5) na terenie Up dopuszcza się realizację parkingów naziemnych; obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów.

6. Określa się minimalną ilość miejsc parkingowych dla rowerów (stojaków rowerowych) wymaganą do zabezpieczenia przez inwestora, dla różnych sposobów zagospodarowania:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce na 3 mieszkania zlokalizowane w specjalnym pomieszczeniu w budynku (rowerowni) oraz dodatkowo na zewnątrz budynku 1 miejsce na 10 mieszkań;
- 2) budynki lub lokale handlu detalicznego - 1 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na lokal handlowy;
- 3) budynki lub lokale gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumenckich;
- 4) budynki lub lokale innych usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 5) obiekty sportowe - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach miejskich systemów oraz zapewniających powiązania z miejskim systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, ciepłowniczym, gazowniczym i elektroenergetycznym.

2. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo - jezdnych oraz terenów zieleni rekreacyjnej i naturalnej;
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w pkt 1, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi MW, MN, UM, U, Up i ZR dopuszcza się realizację mikroinstalacji i małych instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8 pkt 3 i ust. 9 pkt 3.

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego dla terenów wyznaczonych w planie pod różne funkcje na bazie istniejących sieci wodociągowych po ich rozbudowie stosownie do potrzeb.

5. **W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala się:

- 1) modernizację i rozbudowę systemu odprowadzenia ścieków w systemie rozdzielczym;
- 2) sukcesywną przebudowę kanałów ogólnospławnych, zgodnie z docelową funkcją (kanał sanitarny lub deszczowy);
- 3) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, a w przypadku braku sieci kanalizacyjnej na terenach zlokalizowanych poza granicą Aglomeracji Jaworzno dopuszcza się odprowadzenie ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) w obszarze Aglomeracji Jaworzno obowiązują przepisy odrębne.

6. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszczenie stosowania systemów odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruncie w granicach nieruchomości gruntowej;
- 3) dopuszczenie stosowania zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód na grunty sąsiednie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
- 5) dopuszcza się realizację lokalnych systemów odwodnień obejmujących więcej niż jedną nieruchomość gruntową, w tym również takich, które zmieniają stan wody na gruncie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.).

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) dostawę gazu z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, po rozbudowie sieci w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z naziemnych przydomowych zbiorników gazu płynnego.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się dostawę z:

- 1) istniejącej sieci ciepłociągów;
- 2) lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW z wykorzystaniem energii hydrotermalnej, geotermalnej, energii słonecznej.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o rozbudowany istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć tj. kablowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV oraz stacje transformatorowe ŚN/NN; ilość stacji według zapotrzebowanej mocy;
- 2) bezpośrednią obsługę odbiorców zapewnia się poprzez sieci niskiego napięcia w wykonaniu kablowym;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy poniżej 100 kW z wykorzystaniem energii hydrotermalnej, geotermalnej i energii słonecznej.

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Określa się obszary, zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu, dla których ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla pozostałych terenów, ze względu na utrzymanie tego samego lub podobnego przeznaczenia, sposobów ich wykorzystania, użytkowania i zagospodarowania w stosunku do sytuacji przed uchwaleniem planu, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego planu, nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące w wybranych obszarach planu

§ 12. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach określonych na rysunku planu, **wyznacza się obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości**, zgodnie z warunkami określonymi w ust. 3.

2. Obszar scaleń obejmuje w całości lub części tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 5MW, 10KDD, 11KDX, 17MN, 18MN, 19MN i 5KDD.

3. W granicach planu scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów MW ustala się minimalną powierzchnię działki gruntu – 1.000 m² przy minimalnej szerokości frontu działki - 20,0 m;
- 2) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wolnostojących – 500 m² przy minimalnej szerokości frontu działki – 18,0 m,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 450 m² przy minimalnej szerokości frontu działki – 12,0 m,
 - c) zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 200 m² przy minimalnej szerokości frontu działki – 6,0 m,
 - d) budynku mieszkalnego i usługowego lub tylko usługowego oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 800 m² przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 3) dla terenów UM minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych – 800 m² przy minimalnej szerokości frontu działki – 18,0 m,
- b) zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej lub tylko zabudowy usługowej – 1.000 m² przy minimalnej szerokości frontu działki – 25,0 m;
- 4) dla terenów U i Up ustala się minimalną powierzchnię działki gruntu – 1.000 m² przy minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;
- 5) dla terenu ZR ustala się minimalną powierzchnię gruntu – 9.500 m² przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 6) dla terenów KG ustala się minimalną powierzchnię gruntu – 18 m² przy minimalnej szerokości frontu działki 3,0 m;
- 7) dla wszystkich terenów o których mowa w pkt 1 – 6 ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od strony frontu działki ma zawierać się w przedziale od 70 do 110 stopni.

§ 13. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

1. Obszar planu położony jest w **granicach udokumentowanych złóż kopalin:**

- 1) **węgla kamiennego WK 340 „Jaworzno”** – cały obszar planu;
- 2) **wapieni i margli przemysłu cementowego WC 1841 „Sadowa Góra II”** (północno – zachodni fragment obszaru planu);
- 3) **rud cynku i ołowiu RC 1071 „Jaworzno”** (północno – wschodni fragment obszaru planu).

2. **Całość obszaru planu zlokalizowana jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Jaworzno”** - przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno - górnicze.

3. Dla całego obszaru planu, położonego w granicach oznaczonych na rysunku planu stref ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Galmany”, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 25 sierpnia 2016 r., obowiązują zakazy i nakazy określone w przywołanym rozporządzeniu.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. **W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ustaleniami ochrony następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków**, oznaczone symbolami i numerami na rysunku planu:

- 1) **budynek mieszkalny, ul. Św. Wojciecha 18** (oznaczony na rysunku planu nr 1) z 1900 r.; ceglano – kamienny, zachowane detale;
- 2) **budynek mieszkalny ul. Sławkowska 17**; budynek mieszkalny (oznaczony na rysunku planu nr 2); elewacja cegła, zachowany detal.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) **nakaz zachowania:**

- a) cech stylowych zabytku takich jak: forma architektoniczna, gabaryty budynku, geometria i pokrycie dachu, wystrój architektoniczny elewacji tj. kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, stolarka okienna i drzwiowa,
- b) materiału pokrycia dachu - dachówka ceramiczna,
- c) oryginalnego materiału i detalu architektonicznego elewacji:
 - dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1: ceglanej – gzymsów, obramień okiennych; boniowania cokołu, ceglano – kamiennej fasady szczytowej,
 - dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2: gzymsu, obramień okiennych;

2) dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązuje **nakaz** odtworzenia pierwotnych proporcji okien i drzwi przyziemia w oparciu o widoczne ślady;

3) **zakaz:**

- a) rozbudowy i nadbudowy budynku,
- b) zmiany kształtu i geometrii dachu,
- c) umieszczania na budynku tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni maksymalnej 0,50 m² dostosowanych estetyką i wielkością do walorów zabytkowych obiektu,

4) dopuszcza się:

- a) przebudowę mającą na celu dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno – historycznych, o których mowa w pkt 1,
- b) wymianę stolarki, pod warunkiem zachowania oryginalnej wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, podziałów i głębokości osadzenia w elewacjach,
- c) wymianę pokrycia dachowego z zachowaniem pokrycia dachówką ceramiczną.

§ 15. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. **Teren zieleni rekreacyjnej ZR, tereny dróg publicznych KDZ, KDL i KDD, skrzyżowania dróg KDS, publicznych ciągów pieszo – jezdnych KDx, ciągu pieszo - rowerowego Kpr oraz ciągu pieszego Kp, w rozumieniu zapisów planu, zalicza się do przestrzeni publicznych.**

2. **Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej dla terenu zieleni rekreacyjnej 1ZR:**

1) nakaz:

- a) zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi,
- b) wyposażenie terenu w zakresie:
 - systemów oświetlenia publicznego,
 - ławek lub innych siedzisk i miejsc odpoczynku,
 - koszy na śmieci lub innych urządzeń zapewniających zachowanie czystości;
- 2) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów, w granicach strefy dopuszczonej lokalizacji zabudowy usługowej **dopuszcza się:**
 - a) jedno urządzenie reklamowe w formie wolnostojącego obiektu o wysokości nie większej niż 10,0 m i powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 6 m²,
 - b) jedno urządzenie reklamowe w formie masztu informującego o działalności gospodarczej (nazwa, logo) o wysokości nie większej niż 15 m;
- 3) na terenie poza granicą strefy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się lokalizację wyłącznie tablic informacyjnych dotyczących zagospodarowania terenu;
- 4) **zakazuje się** sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach i dachach budynków oraz drzewach, obiektach małej architektury, ogrodzeniach.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami ogólnymi KDZ, KDL i KDD, KDS, KDx, Kpr i Kp, zaliczonych do **przestrzeni publicznych**, ustala się:

1) nakaz:

- a) kształtowania nawierzchni drogowych i pieszych w sposób ujednolicony w zakresie doboru materiałów i rodzajów nawierzchni, pozwalający na wyeksponowanie obiektów małej architektury,
 - b) realizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych, oświetlenia w sposób ujednolicony w zakresie wzornictwa, zastosowanych materiałów, kolorystyki w ramach całego obszaru przestrzeni publicznej lub jego wybranych części;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach obszarów oddziaływania cmentarza oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52 poz. 315).

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 2MW, 3MW, 4ZW, 1R, 1KDZ, 1KDL i 2KDD przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, od 6MN do 8MN, 3MW, 1U, 7U, 8U, 1KG, 2KG i 2K przy zagospodarowaniu terenów położonych pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV lub 400 kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i aktach wykonawczych do tej ustawy oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).

4. Przy lokalizowaniu obiektów w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 12MN, 17MN, 18MN, 20MN, 24MN, 5MW, 6MW, 1UM, 2UM i 3E należy uwzględnić przebiegi wodociągów głównych (300, 500, 600, 2 x 600, 700 i 1200 mm).

5. Tereny historycznej płytkiej eksploatacji górniczej węgla kamiennego, będące obszarami zagrożonymi występowaniem deformacji nieciągłych, oraz obszary wyrobisk rud cynku i ołowiu „Galmany”, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, należy traktować jak obszary o skomplikowanych warunkach w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 24MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa na terenach 6MN, 13MN, 14MN, od 16MN do 19MN i 24MN,
 - b) wolnostojąca i bliźniacza na terenach od 1MN do 4MN, od 7MN do 12MN, 15MN, od 20MN do 23MN,
 - c) wolnostojąca na 5MN;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2; na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN i od 6MN do 24MN również:
 - a) usługi towarzyszące, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3, 4, 5 i 6,
 - b) zabudowa mieszkaniowo – usługowa z usługami towarzyszącymi;
- 3) lokalizację budynków z funkcjami usługowymi, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się na działkach spełniających łącznie następujące warunki:
 - a) powierzchnia powyżej 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
 - c) zapewnienia na tej samej działce wymaganych miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3 pkt 1,

- d) bezpośredni dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi KDL i KDD;
- 4) **zakaz** zagospodarowywania i użytkowania terenu działki budowlanej poza obrysem budynku w formie otwartych miejsc związanych z wykonywaniem pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
- 5) **nakaz wprowadzenia** od strony działki z zabudową mieszkaniową izolacji wizualnej w formie płotu pełnego lub żywopłotu zimozielonego przy wykorzystywaniu tej części działki na:
- potrzeby magazynowania, składowania i rozładunku materiałów, substancji, towarów i produktów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - prowadzenie działalności gastronomicznej w sezonowych ogródkach;
- 6) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednostanowiskowych stacji obsługi samochodów osobowych ze stanowiskiem obsługi zlokalizowanym w budynku, z wyjątkiem warsztatów blacharsko – lakierniczych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4:
- na terenach 6MN, 13MN, 14MN, od 16MN do 19MN i 24MN budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe - 10,0 m (z dachem stromym - 3 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe; z dachem płaskim – 2 kondygnacje nadziemne),
 - na terenach od 1MN do 4MN, od 7MN do 12MN, 15MN, od 20MN do 23MN budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe - 10,0 m (z dachem stromym - 3 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe; z dachem płaskim – 2 kondygnacje nadziemne),
 - na terenie 5MN: budynki mieszkalne - 8,0 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - na terenach od 1MN do 4MN i od 6MN do 24MN budynki usługowe – 8,0 m, lecz nie wyższe niż budynek mieszkalny zlokalizowany na tej samej działce budowlanej,
 - budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty - 5,0 m;
- 8) dachy budynków:
- mieszkalnych, mieszkaniowo – usługowych na terenach od 1MN do 4MN i od 6MN do 24MN: dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, płaskie z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3 pkt 4,
 - mieszkalnych na terenie 5MN: dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
 - usługowych, gospodarczych i garaży: płaskie, łukowe, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
- 9) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, innych dachów - wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie:
- dla terenów od 1MN do 4MN, 11MN, 12MN, od 16MN do 19MN i 24MN – 40%, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d
 - dla terenów od 6MN do 10MN, od 13MN do 15MN, od 20MN do 23MN – 35%, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d
 - dla terenu 5MN – 5%,
 - dla terenów 6MN, 13MN, 14MN, od 16MN do 19MN i 24MN przy lokalizacji zabudowy szeregowej – 50%;
- 11) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna:
- dla terenów od 1MN do 4MN, 11MN, 12MN, od 16MN do 19MN i 24MN - 0,70, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d,
 - dla terenów od 6MN do 10MN, od 13MN do 15MN, od 20MN do 23MN – 0,80, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d,
 - dla terenu 5MN – 0,10,

- d) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenach 6MN, 13MN, 14MN, od 16MN do 19MN i 24MN – 1,00;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%, przy lokalizacji: zabudowy usługowej – 40%, zabudowy szeregowej - 30%;
- 13) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy:
- od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - na terenach oznaczonych symbolami 21MN od strony drogi 9KDD (ul. Polowa), 22MN i 23MN od strony drogi 9KDD i ul. Obrońców Poczty Gdańskiej (położonej poza granicą planu stycznie do południowej granicy planu), 23MN od strony ul. Chełmońskiego (położonej poza granicą planu stycznie do południowo - wschodniej granicy planu) oraz na terenie 24MN od strony drogi 1KDL (ul. Św. Wojciecha) i 4KDL (ul. Podwale) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w linii istniejącej pierzei.

2. Dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo - jezdnych dopuszcza się przebudowę i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nie powodujący przekroczenia linii zabudowy częścią rozbudowywaną.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- lokalizację bezpośrednio przy granicy działki:
 - nowych budynków zabudowy bliźniaczej na terenach od 1MN do 4MN, od 6MN do 24MN pod warunkiem, że są lokalizowane na sąsiednich działkach budowlanych,
 - zabudowy szeregowej na terenach 6MN, 13MN, 14MN, od 16MN do 19MN i 24MN,
 - garaży i budynków gospodarczych na terenach od 1MN do 24MN;
- prorowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki;
- realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie przy przebudowie istniejących budynków z dachami płaskimi lub w przypadku nawiązania do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

4. Dla terenów 1MN, 7MN i 8MN dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejącej napowietrznej sieci WN, przy czym maksymalna wysokość słupów nie może przekraczać 42,0 m.

5. Dla budynków zabytkowych zlokalizowanych na terenach 22MN i 23MN obowiązują również ustalenia zawarte w § 14.

§ 18.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 7MW, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - zabudowa usługowa z zakresu: kultury, nauki, oświaty, ochrony zdrowia, handlu detalicznego, gastronomii, administracji, informatyki, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, sportu i rekreacji,
 - parkingi, garaże jedno i wielopoziomowe;
- w budynkach mieszkalnych dopuszcza się w parterach lokalizację lokali usługowych z zakresu usług dopuszczonych w pkt 2 lit. a oraz parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku z zastrzeżeniem pkt 4;
- nakaz wprowadzenia** od strony działki z zabudową mieszkaniową izolacji wizualnej w formie płotu pełnego lub żywopłotu zimozielonego przy wykorzystywaniu tej części działki na:

- a) potrzeby magazynowania, składowania i rozładunku materiałów, substancji, towarów i produktów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) prowadzenie działalności gastronomicznej w sezonowych ogródkach;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne:
 - na terenach 1MW – 4MW, 6MW i 7MW – 12,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - na terenie 5MW – 12,5 m (4 kondygnacje nadziemne),
 - b) budynki usługowe - 12,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - c) garaże wielopoziomowe – 9,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - d) inne obiekty – 5,0 m;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej maksymalnie – 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna:
- a) dla terenów 1MW, 2MW i 5MW – 0,8;
 - b) dla terenów 3MW, 4MW, 6MW i 7MW – 0,75;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów 1MW, 2MW i 5MW – 45%,
 - b) dla terenów 3MW, 4MW, 6MW i 7MW – 50%;
- 9) dachy budynków: dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni; dopuszcza się również dachy płaskie dla garaży jedno i wielopoziomowych, budynków mieszkalnych na terenie 5MW i na terenach od 1MW do 4MW, 6MW i 7MW dla istniejących budynków mieszkalnych;
- 10) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, dachów płaskich wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym.
2. Przy lokalizacji parkingów naziemnych ustala się nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.
3. Dla terenu 3MW dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejącej napowietrznej sieci WN.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 9U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4, 5 i 6;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2: parkingi; na terenie 8U również garaże wielostanowiskowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku;
- 4) **zakaz** zagospodarowywania i użytkowania terenu działki budowlanej poza obrysem budynku w formie otwartych miejsc związanych z wykonywaniem pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
- 5) **nakaz wprowadzenia** od strony działki z zabudową mieszkaniową, a dla terenu 9U także od strony terenu zieleni rekreacyjnej 1ZR i terenu rolniczego 2R, izolacji wizualnej w formie płotu pełnego lub żywoplotu zimozielonego przy wykorzystywaniu tej części działki na:
 - a) potrzeby magazynowania, składowania i rozładunku materiałów, substancji, towarów i produktów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) prowadzenie działalności gastronomicznej w sezonowych ogródkach,
 - c) lokalizacji parkingu na terenie 9U;
- 6) **zakaz lokalizacji** zabudowy usługowej z zakresu:

- a) stacji obsługi pojazdów, za wyjątkiem jednostanowiskowych zlokalizowanych w budynku, z wykluczeniem warsztatów blacharsko – lakierniczych,
 - b) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego,
 - c) działalności gospodarczej zajmującej się wyłącznie gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem dopuszczenia postoju samochodów ciężarowych przeznaczonych do wywozu odpadów komunalnych na terenie 9U,
 - d) baz i działalności transportowej oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, maszyn i ciągników rolniczych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów, za wyjątkiem terenu 9U,
 - e) hurtowej i detalicznej sprzedaży paliw, za wyjątkiem terenu 9U, na którym dopuszcza się lokalizację stacji paliw gazu ziemnego (CNG lub LNG),
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie:
- a) dla terenów od 1U do 6U i 9U - 35%,
 - b) dla terenów 7U i 8U – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna:
- a) dla terenów od 1U do 6U i 9U – 0,80,
 - b) dla terenów 7U i 8U – 0,40;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla terenów od 1U do 6U i 9U:
 - budynki usługowe - 12,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - inne obiekty – 5,0 m,
 - b) dla terenów 7U i 8U, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4:
 - budynki usługowe – 8,0 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - inne obiekty – 5,0 m;
- 11) dla terenów od 1U do 6U i 9U dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów kryte wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 12) dla terenów 7U i 8U dachy budynków symetryczne, dwupołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, z dopuszczeniem dla budynków jednokondygnacyjnych dachów płaskich;
- 13) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, dachów płaskich wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu 9U wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD;
- 15) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy:
- a) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD (ul. Polowa) i symbolem 6U od strony drogi 9KDD (ul. Polowa) oraz ul. Chełmońskiego (położonej poza granicą planu stycznie do południowo - wschodniej granicy planu) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w liniach istniejących pierzei.
2. Przy lokalizacji parkingów naziemnych ustala się nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U i 6U dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, do czasu przekształcenia na zabudowę usługową, dopuszcza się przeprowadzanie robót budowlanych mających na celu utrzymanie budynku w należyłym stanie technicznym.

4. Dla terenów 7U i 8U dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących napowietrznych sieciach WN, przy czym maksymalna wysokość słupów nie może przekraczać 42,0 m.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - a) obiekty sportowo – rekreacyjne,
 - b) parkingi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki nie wyższe niż 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - b) inne obiekty – 5,0 m;
- 4) dachy budynków: płaskie, symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 40 stopni;
- 5) pokrycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi dachówki, płaskich – wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna - 0,80;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%.

2. Przy lokalizacji parkingów naziemnych ustala się nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM i 2UM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3,
 - b) zabudowa mieszkaniowa:
 - na terenie 1UM wielorodzinna,
 - na terenie 2UM jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2: parkingi; na terenie 1UM również garaże wielopoziomowe;
- 3) **zakaz lokalizacji** zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego,
 - b) działalności gospodarczej zajmującej się wyłącznie gospodarowaniem odpadami,
 - c) baz i działalności transportowej oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, maszyn i ciągników rolniczych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,
 - d) hurtowej sprzedaży paliw;
- 4) w budynkach usługowych i mieszkalnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UM dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) na terenie 1UM:
- budynki usługowe i mieszkalne – 12,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - garaże wielopoziomowe – 9,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
- b) na terenie 2UM:
- budynki mieszkalne - 10,0 m (z dachem stromym - 3 kondygnacje nadziemne – w tym poddasze użytkowe; z dachem płaskim – 2 kondygnacje nadziemne),
 - budynki usługowe – 8,0 m, lecz nie wyższe niż budynek mieszkalny zlokalizowany na tej samej działce budowlanej,
 - garaże – 5,0 m,
- c) inne obiekty – 5,0 m;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
- wielorodzinnej 25%,
 - jednorodzinnej 35%,
- b) zabudowy usługowej 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
- wielorodzinnej 50%,
 - jednorodzinnej 45%,
- b) zabudowy usługowej 30%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75;
- 9) dachy budynków mieszkalnych: dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, krytych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 10) dla zabudowy usługowej i garaży dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów krytych wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym.
2. Przy lokalizacji parkingów naziemnych ustala się nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.

§ 22. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy do pól,
 - b) urządzenia melioracji wodnych i urządzenia wodne,
 - c) istniejące sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) rolniczego wykorzystywania ścieków w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

3. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R dopuszcza się roboty budowlane związane z bieżącą konserwacją, mające na celu utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym.

4. Dla terenu 1R i 3R dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy sieciach infrastruktury technicznej mających na celu zapewnienie ich funkcjonowania i utrzymania w należyтым stanie technicznym, przy czym maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 42,0 m.

§ 23. 1. Dla terenu zieleni rekreacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni naturalnej,
 - b) tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: kultury i rozrywki, gastronomii i handlu detalicznego towarzysząca funkcji podstawowej, usług turystyki i sportu oraz usług społecznych, lokalizowana wyłącznie w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczonej lokalizacji zabudowy usługowej,
 - b) parkingi;
- 3) minimalny udział terenów zieleni lub terenów sportu i rekreacji – 70% powierzchni terenu ZR;
- 4) w budynkach dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usług sportu – maksymalnie 21%, turystyki - maksymalnie 4,5%, dla pozostałych przeznaczeń - maksymalnie 5,25%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej przy lokalizacji zabudowy usług sportu i turystyki 70%, dla pozostałych przeznaczeń 35%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna dla usług sportu i turystyki – 0,35, dla pozostałych przeznaczeń – 0,10;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) sportowe budynki wielofunkcyjne – 15,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - b) budynki usługowe - 9,0 m (2 kondygnacje nadziemne),
 - c) inne obiekty – 5,0 m;
- 9) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów kryte wszystkimi materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 9.500 m².

2. Przy lokalizacji parkingów naziemnych ustala się nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.

§ 24. 1. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZW do 5ZW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zielen naturalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy sieciach infrastruktury technicznej mających na celu zapewnienie ich funkcjonowania i utrzymania w należyтым stanie technicznym, przy czym maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 42,0 m.

§ 25. Dla terenów garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KG do 4KG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zespoły garaży wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą techniczną;

- 2) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8:
 - a) dla terenów 1KG i 2KG - maksymalnie 2,5 m,
 - b) dla terenów 3KG i 4KG – maksymalnie 4,0 m;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%; dopuszcza się na terenach 3KG i 4KG przy realizacji garaży na istniejących wydzielonych pod garaże działkach - 100%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 5%; dopuszcza się na terenach 3KG i 4KG przy realizacji garaży na istniejących wydzielonych pod garaże działkach - 0%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 0,50; dopuszcza się na terenach 3KG i 4KG przy realizacji garaży na istniejących wydzielonych pod garaże działkach – 1,00;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w granicy na istniejących wydzielonych pod garaże działkach;
- 7) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów krytych materiałami w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym; na terenach 1KG i 2KG krycie dachów wyłącznie materiałami niepalnymi;
- 8) dla terenów 1KG i 2KG dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących napowietrznych sieciach WN, przy czym maksymalna wysokość słupów nie może przekraczać 42,0 m;
- 9) w terenach 1 i 2 KG dopuszcza się wyłącznie budynki wykonane z materiałów niepalnych.

§ 26.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ przeznaczają się na drogę publiczną o funkcji ulicy zbiorczej, co oznacza, że przy jej przebudowie obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 21,0 m do 28,5 m, z poszerzeniem do 52,5 m na zbiornik retencyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 5KDL przeznaczają się na drogi publiczne o funkcji ulicy lokalnej, co oznacza, że przy ich budowie lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL - istniejący pas drogowy od 9,0 m do 34,0 m,
 - b) 2KDL – od 11,2 m do 14 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) 3KDL – od 11,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) 4KDL – istniejący pas drogowy od 7,8 m do 23,7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - e) 5KDL - istniejący pas drogowy od 12,5 m do 21,0 m.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 11KDD przeznaczają się na drogi publiczne o funkcji ulicy dojazdowej, co oznacza że przy realizacji nowych lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – od 11,0 m do 13,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - b) 2KDD i 5KDD – 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) 3KDD – od 10,0 m do 13,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) 4KDD – od 7,3 m do 14,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - e) 6KDD – od 6,5 m do 21,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - f) 7KDD – od 9,5 m do 13,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,

- g) 8KDD – w granicach planu od 8,5 m do 10,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- h) 9KDD – od 9,0 m do 12,0 m,
- i) 10KDD – od 10,0 m do 13,7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- j) 11KDD – 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania.

4. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDx do 11KDx** przeznacza się na publiczne ciągi pieszo – jezdne, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1KDx – od 5,5 m do 7,0 m;
- 2) 2KDx – od 6,0 m do 8,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) 3KDx – 8,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 4) 4KDx – od 6,5 m do 10,7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 5) 5KDx – od 6,5 m do 7,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 6) 6KDx – od 7,0 m do 9,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 7) 7KDx – od 7,5 m do 9,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 8) 8KDx – 6,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania;
- 9) 9KDx – od 6,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 10) 10KDx – od 6,0 m do 7,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 11) 11KDx – 5,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

5. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS** przeznacza się, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3, pod jednopoziomowe skrzyżowanie dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej.

6. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Kp** przeznacza się pod ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m.

7. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Kpr** przeznacza się pod ciąg pieszo - rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających od 2,60 m do 7,30 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczoną lokalizacją sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W i 2 W**, ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci wodociągowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu zaopatrzenia w wodę oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - b) budowle - 15,0 m,
 - c) inne obiekty – 5,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,20;
- 5) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje, kryte wszystkimi materiałami.

§ 28. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1E do 4E**, ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci elektroenergetyczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 6,0 m;
 - b) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 42,0 m;
 - c) innych obiektów - 10,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej - 5%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 70%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,70;
- 5) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami; zakaz stosowania pokryć dachów materiałami łatwopalnymi.

§ 29. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G**, ustala się przeznaczenie pod obiekty, urządzenia i sieci gazownicze.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu gazowniczego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,50;
- 5) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

§ 30. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K i 2K**, ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci kanalizacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu kanalizacyjnego oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,60;
- 5) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje, kryte wszystkimi materiałami.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

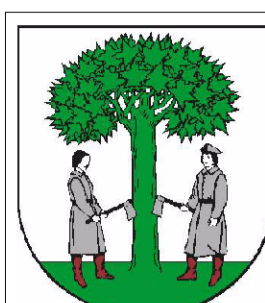
§ 31. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 32. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworznie

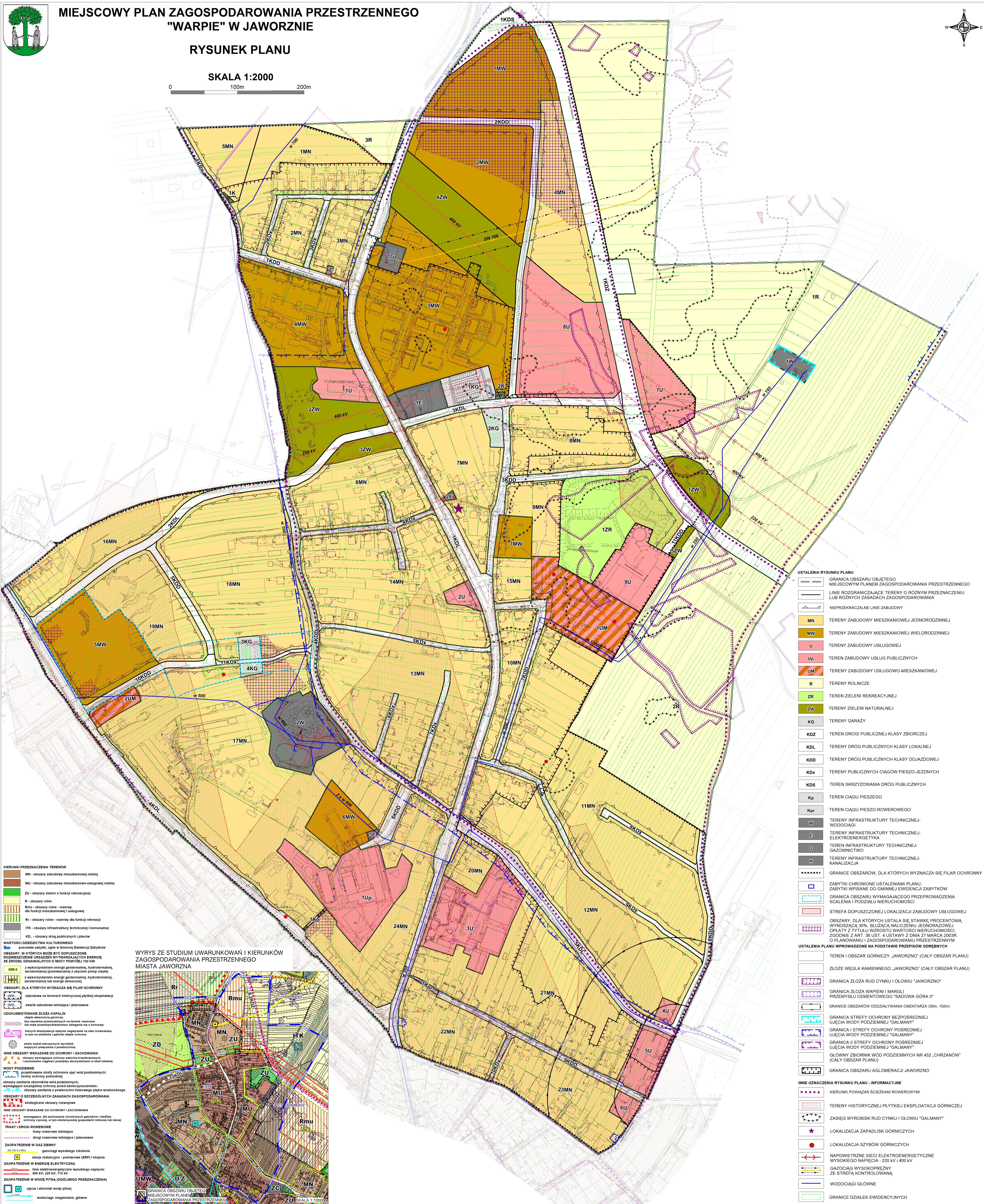
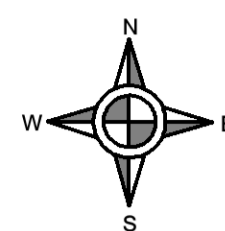
Tadeusz Kaczmarek



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "WARPIE" W JAWORZNIE

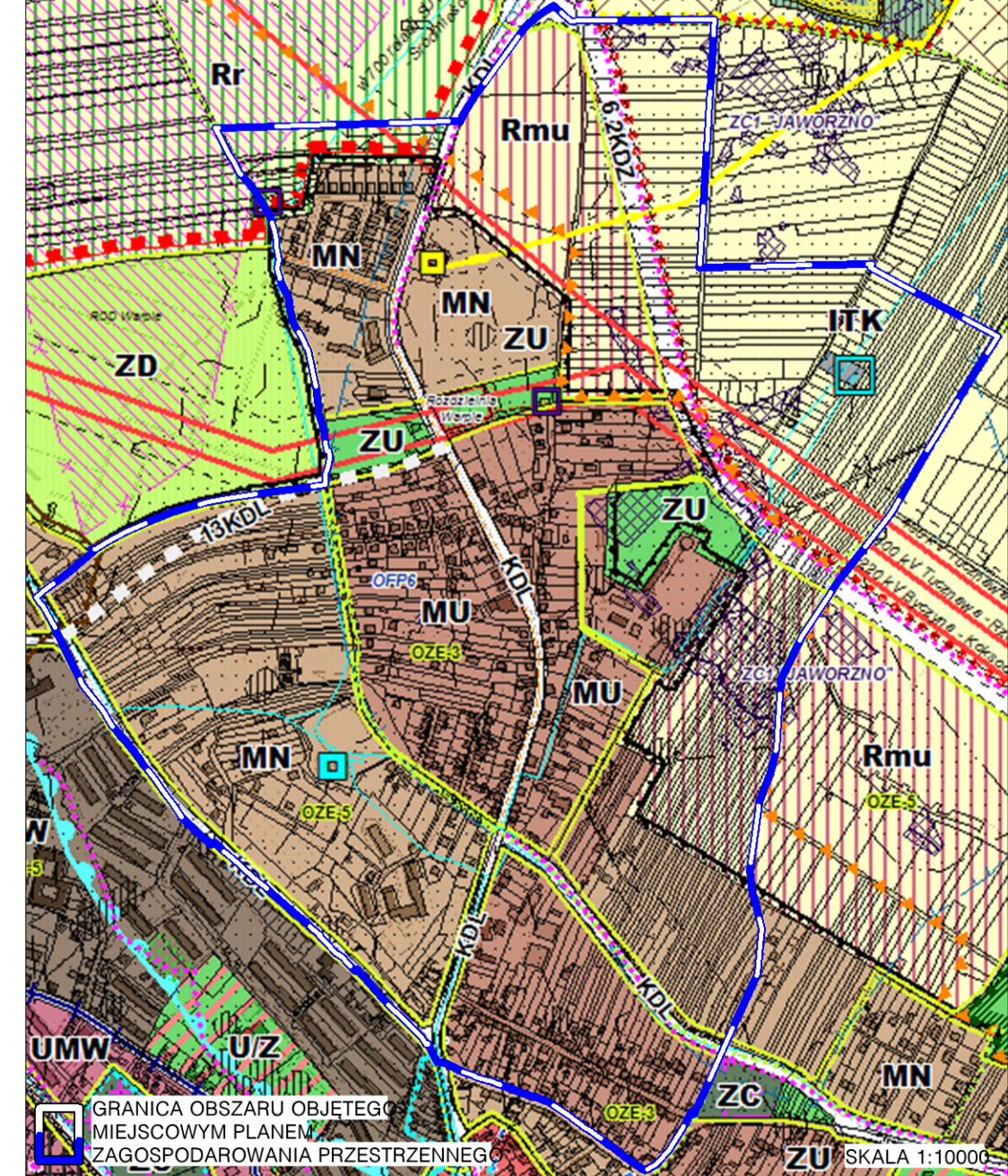
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000



- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
 - MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
 - ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej
 - R - obszary rolne
 - Rmu - obszary rolno - rezerwy (dla funkcji mieszkaniowej i usługowej)
 - Rr - obszary rolno - rezerwy dla funkcji rekreacji
 - ITK - obszary infrastruktury technicznej i komunalnej
 - KD - obszary dróg publicznych i placów
- WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- pozostałe zabytki, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- OBSZARY, W KTÓRYCH MOŻE BYĆ DOPUSZCZONE ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ OODNALNYCH O MOCY POWYŻEJ 100 kW**
- OBZA - z wykorzystaniem energii geotermalnej, hydrotermalnej, aerotermalnej (przetwarzanej z użyciem pomp ciepła)
 - OBZA - z wykorzystaniem energii geotermalnej, hydrotermalnej, aerotermalnej lub energii słonecznej
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYNYCHA SIĘ FILAR OCHRONNY**
- CDP - zabudowa na terenach historycznej płytkiej eksploatacji
 - CDZ - zwarta zabudowa historyczna i planowana
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN**
- objęte własnością gminy
 - niezależnie od przynależności do terenu Jaworzno lub mała przedsiębiorstwo obsługujące się o koncesję
 - których eksploatacja wymaga zagospodarowania na stłan środowiska
 - których eksploatacja wymaga wykonania zabezpieczeń i zachowania ciągłości pomiędzy ekosystemami w skali lokalnej
- INNE OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA**
- strefy wokół nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią
- WODY PODZIEMNE**
- projektowane strefy ochronne ujęć wód podziemnych: tereny ochrony pośredniej
 - obszary szkodliwych wód podziemnych, wymagające szczególnej ochrony przed zanieczyszczeniem: obszary zasłania z powierzchni stłasowego piętra wodonośnego
- OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- strategiczne obszary rozwojowe
- INNE OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA**
- wymagające, dla zachowania chronionych gatunków i siedlak, ochrony czynnej, w tym ekstenywnej gospodarki rolniczej lub leśnej
- TRASY I DRUGI ROWEROWE**
- trasy rowerowe istniejące
 - drogi rowerowe istniejące i planowane
- ZAPOATRZENIE W GAZ ZIEMNY**
- gazociąg wysokiego ciśnienia
 - stacje redukcyjno - pomiarowe (BRP) i stopnia
- ZAPOATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNA**
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia: 400 kV, 220 kV, 110 kV
- ZAPOATRZENIE W WODĘ PITNĄ (OGÓLNEGO PRZEZNACZENIA)**
- ujęcia i zbiorniki wody pitnej
 - wodociągi magistralne: główne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA



- USTALENIA RYSUNKU PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSKOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - Up - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - UM - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
 - R - TERENY ROLNICZE
 - ZR - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ
 - ZW - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - KG - TERENY GARAZY
 - KDZ - TERENY DRUGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL - TERENY DRUGI PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD - TERENY DRUGI PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDx - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDS - TERENY SKRZYŻOWANIA DRUGI PUBLICZNYCH
 - Kp - TERENY CIĄGU PIESZEGO
 - Kpr - TERENY CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
 - W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-WODOCIĄGI
 - E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-ELEKTROENERGETYKA
 - G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-GAZOWNICTWO
 - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-KANALIZACJA
 - GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH WYNYCHA SIĘ FILAR OCHRONNY
 - ZABYTEKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
 - ZABYTEKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
 - GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEPROWADZENIA SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - STREFA DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - OBSZARY, DLA KTÓRYCH USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ WYNYCZAJĄCĄ 30% SŁUŻĄCĄ MALICZENIU JEDNORODZAJEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- USTALENIA PLANU WPROWADZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH**
- TEREN I OBSZAR GÓRNICZY "JAWORZNO" (CAŁY OBSZAR PLANU)
 - ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO "JAWORZNO" (CAŁY OBSZAR PLANU)
 - GRANICA ZŁOŻA RUD CYNKU I OLIWIU "JAWORZNO"
 - GRANICA ZŁOŻA WAPIENI I MARGLI PRZEMYSŁU CEMENTOWEGO "SADOWA GÓRA II"
 - GRANICE OBSZARÓW ODDZIAŁYWANIA CIEMNARZA (50m, 150m)
 - GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "GALMANY"
 - GRANICA I STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "GALMANY"
 - GRANICA II STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "GALMANY"
 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW” (CAŁY OBSZAR PLANU)
 - GRANICA OBSZARU AGLOMERACJI JAWORZNO
- INNE OZNACZENIA RYSUNKU PLANU - INFORMACYJNE**
- KIERUNKI POWIĄZANIE SCIEŻKAMI ROWEROWYMI
 - TERENY HISTORYCZNEJ PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ
 - ZASIĘG WYROBISK RUD CYNKU I OLIWIU "GALMANY"
 - LOKALIZACJA ZAPADLISK GÓRNICZYCH
 - LOKALIZACJA SZYBÓW GÓRNICZYCH
 - NAPOWIETRZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 220 kV / 400 kV
 - GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
 - WODOCIĄGI GŁÓWNE
 - GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/153/2019

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 26 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu planu miejscowego” (I i II wyłożenie), nie uwzględnionych przez Prezydenta Jaworzna.

§ 1. Nie uwzględnia uwagi Nr 1 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 81 obręb 1022 na teren usługowy „U” lub na teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej „UM”.

Działka Nr 81 (obręb 1022) w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Jaworzno – ZGE „Sobieski” Jaworzno III sp. z o.o. w Jaworznie w granicach administracyjnych miasta Jaworzna, położona jest w granicach terenów przeznaczonych pod:

- tereny upraw rolnych (RP) – strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną wzdłuż istniejących dróg dojazdowych (północno – wschodnia część działki);
- droga zbiorcza (Z) (południowo – zachodnia część działki).

Żadna część działki nie jest położona w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę i oznaczonych w ww. planie miejscowym symbolem MUII – tereny mieszkaniowo – usługowe ekstensywnej zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna działka położona jest w granicach obszarów rolnych (R) - terenów nie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę usługowo - mieszkaniową.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia uwagi Nr 3 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej braku zgody na poprowadzenie planowanej drogi publicznej 2KDL przez działkę nr 53 obręb 188 i wykorzystania pasa w jej sąsiedztwie na cele towarzyszące inwestycji.

Planowana droga 2KDL stanowi niezbędny element miejskiego układu drogowego w Śródmieściu. Droga została zaplanowana z uwzględnieniem struktury własności oraz przebiegu istniejących i planowanych dróg publicznych.

Z uwagi na istniejący w tym terenie układ działek ewidencyjnych nie ma możliwości poprowadzenia drogi klasy lokalnej bez ingerencji we własność prywatną. Powierzchnia zajęta pod drogę 2KDL dotyczy niewielkiej części działki (180 m²). W obowiązującym planie miejscowym na działce, o której mowa w uwadze, także ustalona jest droga publiczna klasy lokalnej.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 3. Nie uwzględnia uwagi Nr 4 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej utrzymania w nowym planie strefy PU na działkach nr 54/2, 53/25, 53/24 w obrębie 191.

W obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Jaworzno – ZGE „Sobieski” Jaworzno III sp. z oo. w Jaworznie w granicach administracyjnych miasta Jaworzna działki, o których mowa w uwadze położone są w granicach terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę – WZ.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna działki zlokalizowane są w obszarze zabudowy mieszkaniowo - usługowej niskiej (MU).

Wnioskowany sposób zagospodarowania jest sprzeczny z ustalonym w Studium kierunkiem

zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nieuwzględnienie uwagi w tej części jest uzasadnione.

§ 4. Nie uwzględnia uwagi Nr 5 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej przywrócenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 51 obręb 199.

Działka, o której mowa w uwadze, położona jest w 50-cio metrowej strefie sanitarnej od cmentarza, w granicach której, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu dopuszczają utrzymanie w granicach tej strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi należy uznać za uzasadnione.

§ 5. Nie uwzględnia uwagi Nr 6 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej braku skomunikowania działek o numerach 50/2, 55/1, 55/2, 56/1, 56/2, 58/1, 58/3 i 58/4 obręb 190 od strony ul. Północnej.

Sporządzany plan miejscowy ustala nowy układ dróg, odmienny w stosunku do obowiązującego Mppz dla obszaru budownictwa mieszkaniowego Warpie – Podwale i wyznacza nowe tereny dróg publicznych niezbędne dla obsługi całych kwartałów terenów pod zabudowę, wpisujące się w istniejący układ komunikacyjny. Gmina nie ma obowiązku wyznaczenia drogi publicznej obsługującej wszystkie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, a dostęp do drogi publicznej może być zapewniony poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Stanowisko w powyższej sprawie potwierdzone jest wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wydanego do mpzp „Warpie” uchwalonego w 2012 r. Wyznaczenie w planie miejscowym publicznej drogi do obsługi czterech (a faktycznie trzech) wnioskowanych działek z naruszeniem gruntów jedynie osób prywatnych, niezainteresowanych taką drogą, przeczy podniesionej w uwadze zasadzie osiągnięcia kompromisu pomiędzy mieszkańcami a gminą z uwagi na wywołanie konfliktu z tymi osobami. Koszt realizacji takiej drogi publicznej jest nieadekwatny do ilości i powierzchni działek, które byłyby obsługiwane. Droga ustalona w obowiązującym mpzp dla obszaru budownictwa mieszkaniowego Warpie – Podwale nie została wykonana i nie zapewniała obsługi działek wskazanych w uwadze. Nowy plan miejscowy nie zmienia sytuacji obsługi tych nieruchomości oraz nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości.

Sporządzany plan miejscowy utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie działek objętych uwagą. Problem dostępu do drogi w rejonie zbiorników wody pitnej „Warpie” poddano wyczerpującej analizie, w wyniku której ustalono, że nie jest uzasadnione planowanie wydatków publicznych i rezerwowanie terenu pod drogę publiczną jako dojazdu do trzech działek o powierzchni ok. 200 m² każda, w sytuacji gdy stanowią one część nieruchomości posiadających już dostęp do ul. Podwale. Ewentualna dodatkowa droga do wnioskowanych działek może być wyznaczona w trybie pozaplanistycznym przy partycypacji osób zainteresowanych w kosztach jej realizacji.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi należy uznać za uzasadnione.

§ 6. Nie uwzględnia uwagi Nr 8 złożonej do I wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej braku zgody na poprowadzenie planowanej drogi publicznej 5KDD przez działkę nr 70/2 obręb 188.

Droga 5KDD stanowi niezbędny element układu drogowego, który ma zapewnić minimalne warunki dostępności do dróg publicznych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (18MN i 19MN). Wprowadzenie do planu planowanej drogi 5KDD umożliwi po obydwu jej stronach lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej. Droga została zaplanowana z uwzględnieniem struktury własności oraz przebiegu istniejących i planowanych dróg publicznych. Nie ma możliwości poprowadzenia drogi publicznej bez ingerencji we własność prywatną w tym terenie z uwagi na istniejący układ działek. Pod planowaną drogę zajęte zostanie 260 m², i grunty te będą wykupione przez gminę wraz z przystąpieniem do jej realizacji. W obowiązującym planie miejscowym na działce jest już ustalona droga publiczna klasy lokalnej. Obecne rozwiązanie zasadniczo zmniejsza ilość terenu zajętego pod drogę i umożliwia efektywne wykorzystanie nieruchomości wnioskodawców zgodne z przeznaczeniem w planie.

Zauważyć tutaj należy, że działka nr 70/2 jest działką szeroką (od 25 do 30 m) i możliwe jest wydzielenia

na niej drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp z każdego miejsca do ul. Północnej. Jednak w tym obszarze jest to jedyna tak szeroka działka, pozostałe działki to działki wąskie, na których nie jest możliwe wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, a zabudowa byłaby możliwa tylko w jednej linii zabudowy od strony ul. Północnej.

Mając na uwadze powyższe, nieuwzględnienie uwagi należy uznać za uzasadnione.

§ 7. Nie uwzględnia uwag:

1) **Nr 9,**

2) **Nr 23,**

złożonych do I wyłożenia, nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczących zmiany przeznaczenia działek nr 191, 103/1, 156/1, 102/1, 101/1, 100, 99, 98, 97, 158, 159, 95, 94, 144, 143, 93, 162, 161, 91/1, 90, 89, 87, 86, 85, 84/2, 84/3, 74/1, 146, 152 obręb 193 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie z obszaru R na obszar MU oraz dotyczących zmiany wyznaczonych linii zabudowy.

Działki, o których mowa w uwagach, wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna położone są w granicach obszaru Rmu – obszary rolne. Obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Jaworzno - ZGE „Sobieski” Jaworzno III sp. z o.o. w Jaworznie w granicach administracyjnych miasta Jaworzna ustala dla tych działek przeznaczenie - tereny upraw rolnych (RP).

Ustalenie w sporządzanym planie miejscowym terenów R jest zgodne z ustalonym w Studium podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów w ramach kierunku Rmu, jakim są tereny rolne. Każdy kierunek rozwoju wyznaczony w Studium określa zakres przeznaczenia podstawowego wiążącego dla sporządzanego planu oraz zakres dopuszczeń, branych pod uwagę w drugiej kolejności w uzasadnionych przypadkach. Dopuszczenie terenów objętych uwagami jako rezerwy mieszkaniowej może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, tu - w sytuacji braku wystarczających terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie miasta. Z uwagi na koszty obsługi istniejących terenów mieszkaniowych oraz nowych terenów budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych, Miasto w przyszłości rozważy przeznaczenie terenów wskazanych w uwagach pod zabudowę o ile obecnie niezabudowane tereny mieszkaniowe przy ul. Drabika i ul. Galmany, ustalone w planie miejscowym w 2001 r., zostaną zabudowane zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

W sporządzanym planie miejscowym ustala się przeznaczenie ponad 31 ha pod nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (przy około 25 ha istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Nieprzekraczalne linie zabudowy w terenach mieszkaniowych 11MN i 12 MN od terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych są ustalone co do zasady w takiej samej odległości, umożliwiającej w przyszłości ewentualną rozbudowę tych dróg do klasy drogi dojazdowej, w zależności od przyszłych potrzeb. Wskazane w uwagach ustalenie w terenie 11MN jednej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 8KDx w mniejszej odległości uzasadnione jest istniejącym zagospodarowaniem, które uniemożliwia w przyszłości bezkonfliktową rozbudowę drogi.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwag należy uznać za uzasadnione.

§ 8. Nie uwzględnia uwag:

1) **Nr 10,**

2) **Nr 11,**

3) **Nr 12,**

4) **Nr 13,**

5) **Nr 14,**

6) **Nr 15,**

7) **Nr 16,**

8) **Nr 17,**

9) **Nr 18,**

10) **Nr 19,**

11) **Nr 20,**

12) Nr 21,

13) Nr 22,

złożonych do I wyłożenia, nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczących zmiany przeznaczenia działek nr 191, 103/1, 156/1, 102/1, 101/1, 100, 99, 98, 97, 158, 159, 95, 94, 144, 143, 93, 162, 161, 91/1, 90, 89, 87, 86, 85, 84/2, 84/3, 74/1, 146, 152 obręb 193 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie z obszaru R na obszar MU oraz dotyczących zmiany wyznaczonych linii zabudowy, a także nie uwzględnienia przebiegu drogi łączącej ulicę Drabika z Obwodnicą Północną.

Działki, o których mowa w uwagach, wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna położone są w granicach obszaru Rmu – obszary rolne. Obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Jaworzno – ZGE „Sobieski” Jaworzno III sp. z oo. w Jaworznie w granicach administracyjnych miasta Jaworzna ustala dla tych działek przeznaczenie - tereny upraw rolnych (RP).

Ustalenie w sporządzanym planie miejscowym terenów R jest zgodne z ustalonym w Studium podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów w ramach kierunku Rmu, jakim są tereny rolne. Każdy kierunek rozwoju wyznaczony w Studium określa zakres przeznaczenia podstawowego wiążącego dla sporządzanego planu oraz zakres dopuszczeń, branych pod uwagę w drugiej kolejności w uzasadnionych przypadkach. Dopuszczenie terenów objętych uwagami jako rezerwy mieszkaniowej może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, tu - w sytuacji braku wystarczających terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie miasta. Z uwagi na koszty obsługi istniejących terenów mieszkaniowych oraz nowych terenów budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych, Miasto w przyszłości rozważy przeznaczenie terenów wskazanych w uwagach pod zabudowę o ile obecnie niezabudowane tereny mieszkaniowe przy ul. Drabika i ul. Galmany, ustalone w planie miejscowym w 2001 r., zostaną zabudowane zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

W sporządzanym planie miejscowym ustala się przeznaczenie ponad 31 ha pod nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (przy około 25 ha istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Nieprzekraczalne linie zabudowy w terenach mieszkaniowych 11MN i 12 MN od terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych są ustalone co do zasady w takiej samej odległości, umożliwiającej w przyszłości ewentualną rozbudowę tych dróg do klasy drogi dojazdowej, w zależności od przyszłych potrzeb. Wskazane w uwagach ustalenie w terenie 11MN jednej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 8KDx w mniejszej odległości uzasadnione jest istniejącym zagospodarowaniem, które uniemożliwia w przyszłości bezkonfliktową rozbudowę drogi.

Sporządzany plan miejscowy ustala nowy układ dróg, odmienny w stosunku do planu obowiązującego i wyznacza nowe tereny dróg publicznych niezbędne dla obsługi całych kwartałów terenów pod zabudowę, wpisujące się w istniejący układ komunikacyjny. Gmina nie ma obowiązku wyznaczenia drogi publicznej obsługującej wszystkie nieruchomości, a dostęp do drogi publicznej może być zapewniony poprzez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Połączenie ul. Drabika z obwodnicą północną w obowiązującym dla tego terenu mpzp zostało ustalone jako teren drogi lokalnej L w liniach rozgraniczających, które wyznaczone są tylko orientacyjnie. Droga ta nie została zrealizowana, stąd nie zapewnia obsługi działek wskazanych w uwagach, a dojazd odbywa się zwyczajowo w śladzie gminnej działki o użytku „dr”. Nowy plan miejscowy nie zmienia sytuacji obsługi tych nieruchomości we wskazanym zakresie oraz nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości. Sporządzany plan miejscowy utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie działek objętych uwagami.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 9. Nie uwzględnia uwagi Nr 1 do II wyłożenia, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL.

Uwaga w zakresie ul. W. Drabika (5KDL – teren drogi publicznej klasy lokalna) dotyczy obszaru projektu planu, który nie był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 10. Nie uwzględnia uwagi Nr 2 złożonej do II wyłożenia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącej zmiany maksymalnej wysokości słupów napowietrznych

linii elektroenergetycznych (do 75 m).

Uwaga dotyczy obszarów projektu planu, które nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/153/2019

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 26 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje;

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warpie” w Jaworznie, miasto Jaworzno poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizację sieci wodociągowej;
- 2) realizację sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) realizację gminnych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo - jezdnych.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

- 1) budżet miasta;
- 2) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);
- 3) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie od roku 2020, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.