



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 lipca 2012 r.

Poz. 3117

UCHWAŁA NR XXII/288/2012 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE

z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” 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 (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVIII/660/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” w Jaworznie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjętego uchwałą Nr XLIV/520/2005 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 sierpnia 2005 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Jaworznie

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Plan miejscowy obejmuje teren po zlikwidowanej kopalni „Jan Kanty”, położony w północno – zachodniej części miasta Jaworzna, o powierzchni około 40 ha.

2. Granicę planu miejscowego wyznaczają: od północy i wschodu ul. Grunwaldzka, od południa park „Podłęże”, od zachodu granica lasu.

§ 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), zawierający ustalenia przestrzenne oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, 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 literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi: U - tereny zabudowy usługowej, UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, KD - tereny dróg publicznych: KDGP+T – główne ruchu przyspieszonego z linią tramwajową, KDZ - zbiorcze, KDL - lokalne, KDD - dojazdowe, KT - tereny komunikacji tramwajowej.

2. Na Rysunku Planu Nr 1 występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:

- 1) uwarunkowania górnicze:
 - a) lokalizacje zlikwidowanych szybów ze strefami zagrożeń,
 - b) granice obszarów możliwego występowania zagrożeń deformacjami nieciągłymi w podziale na:
 - klasa II a – duże zagrożenie deformacjami nieciągłymi,
 - klasa II c – niewielkie zagrożenie deformacjami nieciągłymi.
- 2) granica UPWP (dawny GZWP Tychy – Siersza),
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 5) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia,
- 6) granice nieruchomości wraz z numerami.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 4,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 2 § 6,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 2 § 10,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych – rozdział 2 § 7,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 3 § 11,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 4 § 16 i § 17,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 2 § 8,
- 8) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 2 § 9,
- 9) ustaleń końcowych – rozdział 5.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) 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 2002 r. Prawo telekomunikacyjne,
- 3) obiekcie użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny,
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunkach planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów, o których mowa w § 1,
- 5) 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,
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej,
- 7) 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, z wyjątkiem sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 8) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu (w tym handlu hurtowego).

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6.1. W granicach planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 27 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej oraz przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 35, pkt. 56 i pkt 76 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UC ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej oraz przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 35, pkt. 54 lit. b, pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Na terenach P i PU dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PU i P ustala się zakaz lokalizacji szybu wydobywczego kopalni węgla kamiennego.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, na terenach inwestycji budowlanych ustala się obowiązek zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych i związanych z produkcją – rozwiązań niskoemisyjnych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz sieci zdalaczynnej).

8. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków,
- 2) do czasu podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków w obrębie własnej działki do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) ze względu na położenie części obszaru planu w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych (dawny GZWP C/2 Tychy – Siersza), obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

10. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przy czym dla wszystkich terenów obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

11. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązek odbioru odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 2) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

§ 7. 1. Obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr 15115 WK „Jan Kanty”.

2. Cały obszar planu zlokalizowany jest w byłym obszarze górniczym Jaworzno III zniesionym decyzją Ministra Środowiska nr DGiKGe – 4771- 9/4384/09/KO z dnia 14 października 2009 r.

3. Teren w granicach planu leży w zasięgu wpływów dawnej płytkiej eksploatacji górniczej, w tym występowania deformacji nieciągłych.

4. Przy budowie oraz robotach budowlanych prowadzonych przy obiektach budowlanych, na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, ustala się nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geologiczno – górniczych związanych ze skutkami eksploatacji górniczej.

5. Ze względu na występowanie w obszarze planu skomplikowanych warunków gruntowych, potwierdzonych w opracowaniu, o którym mowa w ust. 6, lub w oparciu o warunki, o których mowa w ust. 4, przy lokalizacji nowych oraz rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów budowlanych, obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

6. Gmina Jaworzno dysponuje opracowaniem (Geopartner 2005 r.), które określa granice obszarów możliwego występowania zagrożeń deformacjami nieciągłymi, w podziale na klasy zagrożeń i przypisany dla nich zakres badań lokalnych warunków geofizycznych i gruntowych. Na rysunku planu pokazano następujące informacje dotyczące uwarunkowań górniczych:

- 1) lokalizacje zlikwidowanych szybów ze strefami zagrożeń,
- 2) granice obszarów możliwego występowania zagrożeń deformacjami nieciągłymi w podziale na:
 - a) klasa II a – duże zagrożenie deformacjami nieciągłymi,
 - b) klasa II c – niewielkie zagrożenie deformacjami nieciągłymi.

7. Dla lokalizacji nowych obiektów budowlanych, według opracowania, o którym mowa w ust. 6, w granicach obszarów, o których mowa w ust. 6 pkt. 2:

- 1) lit. a, należy sporządzić pełną dokumentację geologiczno – inżynierską opartą o szczegółowe badania geofizyczne o dużej rozdzielczości i zasięgu do kilkunastu metrów oraz mniejszej rozdzielczości do głębokości kilkudziesięciu metrów w zależności od głębokości eksploatacji, w szczególności wykonane co najmniej dwoma metodami, z wymaganą analizą map bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej,
- 2) lit. b należy sporządzić pełną dokumentację geologiczno – inżynierską opartą o badania geofizyczne, z możliwością ich wykonania jedną metodą o zasięgu rozpoznania do kilkudziesięciu metrów w zależności od głębokości eksploatacji.

8. Przy realizacji obiektów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczonych na rysunku planu zlikwidowanych szybów wraz ze strefami zagrożeń, ze względu na skomplikowane warunki gruntowe, obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

9. Eksploatację złoża, o którym mowa w ust. 1, przy każdorazowym udzielaniu lub zmianie koncesji, należy dostosować do użytkowania i zabudowy terenu, zgodnie ze stanem istniejącym i przeznaczeniem w planie, przy uwzględnieniu możliwych skutków dawnej płytkiej eksploatacji.

10. Wydobycie należy prowadzić takimi metodami, które ograniczają do minimum zasięg i wpływ eksploatacji na powierzchnię terenu, w sposób nie zagrażający obiektom budowlanym, w tym budynkom, drogom i sieciom infrastruktury technicznej i tak, by korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z przeznaczeniem w planie nie stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone oraz nie nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości; maksymalne, dopuszczalne możliwe oddziaływanie eksploatacji górniczej na powierzchnię nie może przekroczyć II kategorii odkształceń.

11. Eksploatacja nie powinna powodować takich zmian w ukształtowaniu terenu i w stosunkach wodnych, zwłaszcza powodować obniżenie terenów, które doprowadzą do pogorszenia warunków użytkowych istniejących i planowanych obiektów budowlanych oraz uniemożliwią grawitacyjne odwodnienie terenów.

§ 8.1. 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, 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, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz zieleni,
- 2) obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha,

3) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo - komunalne i przemysłowe oraz na potrzeby zabezpieczenia ppoż. (urządzeń hydrantowych) nastąpi na bazie istniejących sieci wodociągowych oraz sieci projektowanych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) modernizację i rozbudowę systemu odprowadzenia ścieków w systemie rozdzielczym,
- 2) odprowadzenie ścieków na istniejącą mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków położoną poza granicami planu poprzez istniejący system kanalizacji miejskiej z uwzględnieniem przebudowy kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą,
- 3) do czasu podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków w obrębie własnej działki do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 4) sukcesywną przebudowę kanałów ogólnospławnych będących w złym stanie technicznym, zgodnie z docelową funkcją (kanał sanitarny lub deszczowy).

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odbiornikiem wód opadowych będą cieki powierzchniowe odprowadzające wody do rzeki Przemszy,
- 2) adaptację istniejących kanałów ogólnospławnych (będących w dobrym stanie technicznym) na kanalizację deszczową i wyeliminowanie podłączeń kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z sieci gazociągów niskoprężnych; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dostawę energii cieplnej z istniejącej sieci ciepłociągów,
- 2) dopuszcza się lokalne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii zapewniających możliwie najniższą emisję spalin i pyłów oraz posiadających sprawność energetyczną powyżej 75%.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący i projektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć tj. kablowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 i 6 kV oraz stacje transformatorowe ŚN/NN,
- 2) dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy w stacjach transformatorowych posiadających odpowiednie warunki techniczne,
- 3) bezpośrednią obsługę odbiorców zaleca się poprzez sieci niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.

9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć różnych operatorów, z dopuszczeniem możliwości obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci,
- 2) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

10. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) wywóz odpadów stałych sposobem zorganizowanym na tereny składowania, znajdujące się poza obszarem planu,
- 2) dla odpadów pochodzenia przemysłowego i odpadów niebezpiecznych obowiązują zasady składowania i usuwania określone z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.

§ 9. 1. Dla nieruchomości lub części nieruchomości położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UC (cały teren), dla którego w planie dokonano przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług na teren przeznaczony pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², magazyny, obiekty handlu hurtowego i giełdowego, 1U (część terenu), 3PU (część terenu) i 4PU (część terenu), dla których w planie dokonano przeznaczenia terenów zieleni nieurządzonej na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz tereny usług ustala się, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony na potrzeby niniejszego planu, stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

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.

§ 10. 1. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu – 1000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m,
- 2) dla terenów PU minimalna powierzchnia działki gruntu – 5000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 80 do 100 stopni.

2. Minimalna powierzchnia działek gruntu, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy wydzielania działek w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące w wybranych obszarach planu

§ 11. Przy lokalizowaniu budynków w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się przeznaczenie pod lokalizację usług administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwa wyższego, nauki, usług finansowych, budynków biurowych, hoteli, moteli oraz obiektów handlu o powierzchni sprzedaży do 2.000 m².

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i ust. 2 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,70,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U – 25 %, dla terenu 4U – 10%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) biurowo – administracyjnej, hotelowo - biurowej i hotelowej – 40 m,
 - b) szkolnictwa wyższego, nauki i innych usług – 15,0 m,
 - c) obiektów handlu – 12 m,

- d) garaże jednopoziomowe – 5 m,
 - e) innych budynków – 15 m,
 - f) inne obiekty – 5 m,
- 5) maksymalny udział funkcji usługowych w powierzchni obiektów handlowych dla terenu 4U - 5% powierzchni użytkowej,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków:
- a) biurowo – administracyjnych, hotelowo – biurowych i hoteli – 12,
 - b) szkolnictwa wyższego, nauki i innych usług – 4,
 - c) handlu –1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji na maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku,
 - d) innych budynków - 2,
- 7) szerokość elewacji budynków:
- a) biurowo – administracyjnych, hotelowo – biurowych i hoteli od 20 m do 100 m,
 - b) szkolnictwa wyższego, nauki i innych usług od 10 m do 100 m,
 - c) handlu, składowo - magazynowych od 20 m do 110 m,
 - d) pozostałych od 3 m do 40 m,
- 8) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej według wskaźnika, dla:
- a) budynków administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwa wyższego, nauki, usług finansowych oraz biurowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiektów handlowych – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - c) hoteli i moteli – minimum 1 miejsce na 1 pokój,
 - d) usług gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - e) innych obiektów minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

4. 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.

5. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i ust. 2 ustala się zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 27 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej oraz przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 35, pkt. 56 i pkt 76 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) tworzenia na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U zespołów budynków handlowo – usługowych powiązanych ze sobą przestrzennie lub funkcjonalnie wspólnym parkingiem lub inną przestrzenią ogólnodostępną, o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyjątkiem powiązań chodnikami, drogami wewnętrznymi lub placami,

4) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła) i blach.

7. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i 2 dopuszcza się:

1) wszystkie formy i konstrukcje dachów,

2) lokalizację:

a) usług gastronomii wolnostojących i wbudowanych w obiektach wymienionych w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) parkingów w poziomie terenu i parkingów podziemnych,

c) obiektów handlu hurtowego i giełdowego, baz, składów i magazynów,

d) terenów transportu samochodowego i obsługi komunikacji, w tym publicznego transportu zbiorowego,

e) stacji paliw wraz z niezbędnym zapleczem obsługi ruchu drogowego,

3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się przeznaczenie pod objekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², magazyny, objekty handlu hurtowego i giełdowego.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,

2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10 %,

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynki handlowe - 12,0 m,

b) budynki magazynowe, obiektów handlu hurtowego i giełdowego - 8,0 m,

c) inne budynki - 10,0 m,

d) maszty reklamowe – 20,0 m,

5) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków:

a) handlowych – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji na maksymalnie 25% rzutu poziomego budynku,

b) magazynowych, handlu hurtowego i giełdowego – 1,

c) innych - 2,

6) szerokość elewacji budynków od 15 m do 150 m,

7) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, według wskaźnika:

a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni całkowitej, lecz nie więcej niż 3,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni całkowitej,

b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni całkowitej, lecz nie więcej niż 3,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni całkowitej,

c) dla magazynów, obiektów handlu hurtowego i giełdowego – maksimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

d) dla innych obiektów minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. 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.

4. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

5. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 27 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej oraz przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 35, pkt. 54 lit. b, pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego,
- 4) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (prześła) i blach.

6. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m²,
 - b) stacji paliw wraz z niezbędnym zapleczem,
 - c) terenów transportu samochodowego i obsługi komunikacji, w tym publicznego transportu zbiorowego,
 - d) usług gastronomii i innych usług wolnostojących i wbudowanych w obiektach wymienionych w ust. 1,
 - e) obiekty socjalne i inne obiekty użyteczności publicznej związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - f) wolnostojących reklam o powierzchni do 24 m²,
 - g) parkingów w poziomie terenu i parkingów podziemnych,
- 2) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przemysłowo – produkcyjnej, magazynowo – składowej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą,
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków - 15,0 m,
 - b) garaży i budynków gospodarczych – 5,0 m,
 - c) innych budynków lub obiektów – 5,0 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla nowych budynków – 3,

- 7) szerokość elewacji budynków od 10 m do 50 m,
- 8) wydzielenie miejsc postojowych w obrębie terenu według wskaźnika minimum 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. 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.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 27 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) lokalizacji szybu wydobywczego.

5. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
- 2) wszystkie formy i konstrukcje dachów,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- 4) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni do 15 m².

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PU do 4PU ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa techniczno - produkcyjna - 15,0 m,
 - b) inne budynki - 12,0 m,
 - c) inne obiekty - 5,0 m,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,60,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 25 %,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
- 6) szerokość elewacji dla budynków od 6 m do 100 m,
- 7) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika: dla zabudowy techniczno - produkcyjnej minimum 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, dla obiektów usługowych minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. 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.

4. Wyznaczone graficznie na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

5. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji oraz przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt. 27 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

2) lokalizacji szybu wydobywczego,

3) nadbudowy istniejących obiektów powyżej parametru określonego w ust. 2 pkt. 2,

4) stosowania listew plastikowych jako materiałów elewacyjnych,

5) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła) i blach.

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

1) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

2) lokalizację obiektów handlu hurtowego,

3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,

4) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni do 15 m².

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3PU i 4PU dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej linii kolejowej z możliwością prowadzenia robót budowlanych związanych z bieżącym utrzymaniem linii kolejowej oraz budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania i eksploatacji linii kolejowej.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KT przeznacza się pod linię tramwajową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

2) nakaz zabezpieczenia sąsiednich terenów przed uciążliwością linii tramwajowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się prowadzenia robót budowlanych związanych z budową oraz bieżącym utrzymaniem linii tramwajowej oraz lokalizację budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii tramwajowej.

§ 17. 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP2/2 +T oraz z projektowanej ulicy zbiorczej (1KDZ1/2) i projektowanych ulic lokalnych (oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 do 3KDL1/2).

2. Ulica główna ruchu przyspieszonego (1KDGP2/2 +T), leżąca w ciągu drogi krajowej Nr 79 zapewnia powiązanie obszaru planu z podstawowym układem miejskim i regionalnym układem drogowym, natomiast planowana droga zbiorcza (1KDZ1/2) zapewnia powiązania z podstawowym układem miejskim.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP2/2+T przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego z linią tramwajową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy przebudowie istniejącej ulicy Grunwaldzkiej obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 40,0 m do 58 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego,

3) jednotorowa linia tramwajowa,

4) obustronnie chodniki dla pieszych i ścieżki rowerowe,

5) skrzyżowania z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDZ1/2, 1KDL1/2, 2KDL1/2 oraz 2KDD1/2.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ1/2 przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej budowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
- 3) obustronne chodniki dla pieszych,
- 4) jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy,
- 5) skrzyżowania zwykle z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL1/2 i 3KDL1/2.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL1/2 do 3KDL1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza że przy realizacji nowych, modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
- 3) obustronne chodniki dla pieszych,
- 4) dla 1KDL jednostronnie prowadzona dwukierunkowa ścieżka rowerowa.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD1/2 do 3KDD1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic dojazdowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 3) jednostronny chodnik dla pieszych.

7. Dla terenów wymienionych w ust. 3 do 6 dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

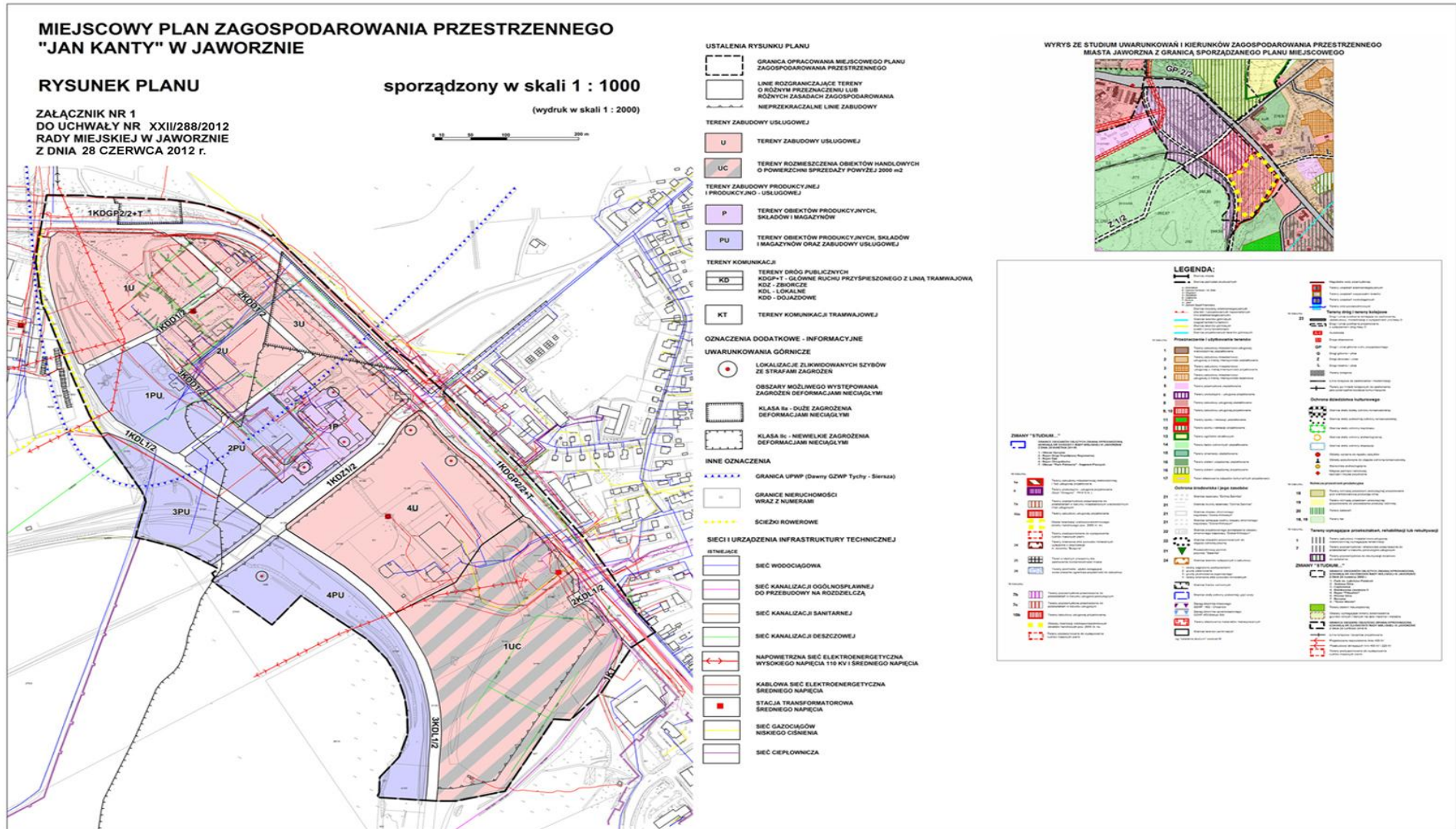
§ 18. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej miasta Jaworzna.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Bańkowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/288/2012

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 28 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” w Jaworznie, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Jaworzna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” w Jaworznie”.

§ 1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej pod Nr 1 (obr. 1026 dz. 5/4, 5/5), dotyczącej pozostawienia obsługi komunikacyjnej istniejących firm (Firma Transportowa, EKO-MAT, Przedsiębiorstwo Robót Torowych, EUROCASH S.A.) z ul. Grunwaldzkiej przez istniejącą drogę. Przy przebudowie ul. Grunwaldzkiej, ze względu na zaprojektowanie i wykonanie nowego wjazdu na teren po b. KWK Jan Kanty (oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL1/2), zostanie zlikwidowany dotychczasowy wjazd do działek, o których mowa w uwadze. Dodatkowo, na wysokości obiektu „EUROCASH” wykonany będzie również wjazd z ul. Grunwaldzkiej na teren oznaczony symbolem 4U. Te dwa wjazdy zapewnią pełną dostępność komunikacyjną terenu 4U z ul. Grunwaldzkiej. Ze względów technicznych (warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) nie ma możliwości utrzymania dotychczasowego wjazdu (w odległości ok. 40 m od drogi 2KDL1/2) do obiektów, o których mowa w uwadze. Istotne jest również, że zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „... za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem...”. Oznacza to, że w planie miejscowym, w którym obligatoryjnie oznacza się drogi publiczne, przy obsłudze komunikacyjnej terenów w sposób określony w przywołanej ustawie, nie ma obowiązku ustalenia tej obsługi. Tak więc do władających nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie 4U należy ustalenie sposobu obsługi komunikacyjnej z wykorzystaniem istniejących dróg (prywatnych) i nowych wjazdów na ul. Grunwaldzką. Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi należy uznać za uzasadnione.

§ 2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Prezydenta Miasta, uwag:

- 1) zgłoszonej pod Nr 2 (obręb 1026 dz. 3/134, 3/90, 3/38);
- 2) zgłoszonej pod Nr 3 (obręb 1026 dz. 3/109, 3/134, 3/36, 3/37, 3/90, 3/38);
- 3) zgłoszonej pod Nr 4 (obręb 1026 dz. 3/134, 3/90, 3/38);
- 4) zgłoszonej pod Nr 5 (obręb 1026 dz. 3/109, 3/134, 3/36, 3/37, 3/90, 3/38);
- 5) zgłoszonej pod Nr 6 (obręb 1026 dz. 3/39, 3/40, 3/94, 3/161, 3/141, 3/139, 3/91, 3/135);
- 6) zgłoszonej pod Nr 7 (obręb 1026 dz. 3/135, 5/1, 3/35);
- 7) zgłoszonej pod Nr 8 (obręb 1026 dz. 3/46, 3/47, 3/92, 3/93, 3/95, 3/137, 3/138, 3/140, 3/162, 6/17, 6/18, 6/19);
- 8) zgłoszonej pod Nr 9 (obręb 1026 dz. 3/109, 3/134, 3/36, 3/37, 3/90, 3/38);

dotyczących usunięcia z tekstu planu ustalenia „szerokość elewacji budynków”.

Zgodnie z § 4 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) obowiązują określone wymogi przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu

miejscowego. W pkt 5 rozporządzenia stwierdza się: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”. Organ nadzoru (wojewoda) wielokrotnie zwracał uwagę na bezwzględny obowiązek określenia wszystkich wymaganych przywołanym rozporządzeniem parametrów i wskaźników zabudowy, uznając pomijanie niektórych z nich, za naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego. Ponieważ szerokość elewacji budynków zalicza się do gabarytów obiektów, określenie jej w projekcie planu jest obowiązkowe. Mając jednak na uwadze, że na dzień sporządzania planu nie jest możliwe precyzyjne określenie szerokości elewacji wszystkich budynków, które mogą być realizowane na tych terenach, Prezydent Miasta dokonał korekty tych parametrów w sposób poszerzający wachlarz możliwości realizacji budynków o różnych gabarytach. Wobec powyższego uzasadnione jest nieuwzględnienie uwag w tym zakresie.

§ 3. Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Prezydenta Miasta uwag:

1) zgłoszonej pod Nr 10 (obręb 1026 dz. 398/1);

2) zgłoszonej pod Nr 11 (obręb 1026 dz. 398/1)

dotyczących:

- a) pozostawienia bez zmian dotychczasowej sieci dróg zaznaczonej na załącznikach do uwagi kolorem pomarańczowym lub pozostawienie dotychczasowego wjazdu z ulicy Grunwaldzkiej,
- b) wykreślenia obowiązków zapisanych w § 7 ust. 5 i ust. 6 oraz w § 7 ust. 7.2,
- c) w § 10 wykreślenia ust. 1 pkt 1 „dla terenów U minimalna powierzchnia działki budowlanej 3.000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20 m”,
- d) w § 12 ust. 2 na końcu zdania dopisania: „Obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²”
- e) usunięcia w całości z § 12 ust. 3 pkt 7 od a) do d) tj. zapisów mówiących o szerokości elewacji budynków.
- f) usunięcia w całości z § 12 ust. 6 pkt 3 „zakaz tworzenia zespołów budynków handlowo-usługowych powiązanych ze sobą przestrzennie lub funkcjonalnie wspólnym parkingiem lub inną przestrzenią ogólnodostępną o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²”.
- g) w § 12 dopisania „dopuszcza się tworzenie zespołów budynków handlowo – usługowych powiązanych ze sobą przestrzennie lub funkcjonalnie wspólnym parkingiem lub inną przestrzenią ogólnodostępną o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²”.

ad. a) – Przy przebudowie ul. Grunwaldzkiej, ze względu na zaprojektowanie i wykonanie nowego wjazdu na teren po b. KWK Jan Kanty (oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL1/2), zostanie zlikwidowany dotychczasowy wjazd do działek, o których mowa w uwadze. Dodatkowo, na wysokości obiektu „EUROCASH” wykonany będzie również wjazd z ul. Grunwaldzkiej na teren oznaczony symbolem 4U. Te dwa wjazdy zapewnią pełną dostępność komunikacyjną terenu 4U z ul. Grunwaldzkiej. Ze względów technicznych (warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) nie ma możliwości utrzymania dotychczasowego wjazdu (w odległości ok. 40 m od drogi 2KDL1/2) do obiektów, o których mowa w uwadze. Istotne jest również, że zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „... za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielania drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem...”. Oznacza to, że w planie miejscowym, w którym obligatoryjnie oznacza się drogi publiczne, przy obsłudze komunikacyjnej terenów w sposób określony w przywołanej ustawie, nie ma obowiązku ustalenia tej obsługi. Tak więc do władających nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie 4U należy ustalenie sposobu obsługi komunikacyjnej z wykorzystaniem istniejących dróg (prywatnych) i nowych wjazdów na ul. Grunwaldzką. Zauważyć tutaj również należy, że przy opracowywaniu w 2005 – 2006 r. obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego, inne były realia przy budowie rozwiązań przestrzennych planu. Zakładano wówczas, że na terenie tym zlokalizowanych będzie szereg firm na stosunkowo niewielkich działkach (ok. 1.000 m²) prowadzących różnorodną działalność usługową. Takie założenie wymagało

przyjęcia rozwiązań mających na celu porządkowanie przestrzeni; jednym z elementów porządkujących układ przestrzenny był właśnie zaprojektowany układ dróg publicznych. Aktualnie, na tym terenie działa kilka firm na relatywnie dużych nieruchomościach, stąd też nie ma potrzeby projektowania tak szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych. Jak już wcześniej podano, bezpośrednia obsługa komunikacyjna może być zapewniona przez układ dróg wewnętrznych powiązanych z ul. Grunwaldzką w miejscach o których mowa powyżej.

ad. b) – ustalenia planu zawarte w § 7 tekstu planu dotyczące występujących w obszarze planu uwarunkowań górniczych odnoszą się nie tylko do eksploatacji prowadzonej przez zlikwidowaną KWK „Jan Kanty”. Uwzględniają również prowadzoną znacznie wcześniej płytką eksploatację. Wynikiem kompleksowych analiz, zawartych w opracowaniu „Geopartner”, są określone w planie granice obszarów możliwego występowania zagrożeń deformacjami nieciągłymi i przypisane odpowiednim kategoriom zagrożeń niezbędne, dla bezpiecznego inwestowania, zakresy prac. Zapisy tekstu planu w § 7 ust. 5 są jedynie potwierdzeniem występujących w tym obszarze warunków gruntowych i przypomnieniem obowiązków inwestora i projektanta, wynikających z przepisów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

ad. c) – Organ nadzoru (wojewoda) wielokrotnie przypominał o konieczności zamieszczenia w ustaleniach planów szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, uznając brak tych ustaleń za naruszenie wymaganego zakresu ustaleń planu miejscowego. Prezydent Miasta, po powtórnej analizie uwarunkowań, zmienił dotychczasowe parametry działek dla terenów U, zmniejszając wartość minimalnej powierzchni działki z 3.000 m² na 1.000 m².

ad. d) – zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna, na terenie o którym mowa w uwadze obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m². Dopuszczenie więc na tym terenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium. Plan nie ustala zakazu lokalizacji obiektów handlu hurtowego o powierzchni powyżej 2.000 m², a więc w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa.

ad. e) – Zgodnie z § 4 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) obowiązują określone wymogi przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. W pkt 5 rozporządzenia stwierdza się: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”. Organ nadzoru (wojewoda) wielokrotnie zwracał uwagę na bezwzględny obowiązek określenia wszystkich wymaganych przywołanym rozporządzeniem parametrów i wskaźników zabudowy, uznając pomijanie niektórych z nich, za naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego. Ponieważ szerokość elewacji budynków zalicza się do gabarytów obiektów, określenie jej w projekcie planu jest obowiązkowe. Mając jednak na uwadze, że na dzień sporządzania planu nie jest możliwe precyzyjne określenie szerokości elewacji wszystkich budynków, które mogą być realizowane na tych terenach, Prezydent Miasta dokonał korekty tych parametrów w sposób poszerzający wachlarz możliwości realizacji budynków o różnych gabarytach.

ad. f i g) – zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna, na terenie 4U obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m². Ustalenia planu, kwestionowane przez zgłaszających uwagi, mają na celu uniemożliwienie realizacji takich zespołów obiektów, połączonych różnymi przestrzeniami publicznymi, które łącznie tworzyć będą zespół o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Podkreślić tutaj należy, że ustalenia planu muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna. Łagodząc ustalenia planu w tym zakresie, Prezydent Miasta, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium wprowadził korektę do projektu planu miejscowego. Aktualny zapis: „zakaz tworzenia zespołów budynków handlowo – usługowych powiązanych ze sobą przestrzennie lub funkcjonalnie wspólnym parkingiem lub inną przestrzenią ogólnodostępną, o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyjątkiem powiązań

chodnikami, drogami wewnętrznymi lub placami”. Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag w powyższym zakresie jest uzasadnione.

§ 4. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej pod Nr 12 (obrub 1026 dz. 3/12, 3/79, 3/147, 3/82) dotyczącej:

- a) zmiany § 6 ust. 2 projektu miejscowego planu polegającej na dopisaniu „... *przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1... pkt 54. ...*”,
- b) zmiany § 12 ust. 1 projektu miejscowego planu na następujący: „*1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U ustala się przeznaczenie pod zabudowę handlowo – usługową.*”
- c) zmiany § 12 ust. 3 pkt 2 projektu miejscowego planu na następujący: „*2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,75*”
- d) zmiany § 12 ust. 3 pkt 3 projektu miejscowego planu na następujący: „*3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U – 15%, dla terenów 4U i 5U – 20% a dla 5U przy lokalizacji baz, składów, magazynów oraz obiektów handlu hurtowego – 15%.*”
- e) zmiany § 12 ust. 6 pkt 2 projektu miejscowego planu na następujący: „*6. realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej oraz przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 35, pkt 54, pkt 56 i pkt 76 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r., nr 213, poz. 1397).*”
- f) wykreślenie w całości § 12 ust. 6 pkt 3 projektu miejscowego planu.

ad. a) i e) - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna, na terenie 1U obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m². Zmiana proponowana w uwadze, dotyczy możliwości realizacji „*centrów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha*” (§3 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), a więc obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Wprowadzenie tej zmiany byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

ad. b) – zgodnie z definicją zawartą w § 5 pkt 8 „... *zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu (w tym handlu hurtowego)*” na terenie 1U możliwa jest realizacja zarówno obiektów usług, handlu jak również obiektów handlowo – usługowych. Wobec powyższego nie ma potrzeby wprowadzania zmiany, o której mowa w uwadze.

ad. c) i d) - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jaworzna, dla terenu 1U obowiązują następujące wskaźniki: - powierzchnia terenów czynnych biologicznie – min. 25% terenu działki budowlanej, - maksymalna powierzchnia zabudowy oraz dróg, placów i parkingów itp. do 75%. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w planie miejscowym dotyczy wyłącznie budynków (definicja zawarta w § 5 pkt 5) bez powierzchni dróg wewnętrznych, placów, parkingów itp., a więc przy obligatoryjnym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej (25%) nie może w planie miejscowym wskaźnik powierzchni zabudowy wynosić maksymalnie 0,75.

ad. f) – Prezydent Miasta uwzględnił częściowo pkt 7 uwagi i ustalenia te nie obowiązują dla terenu 1U. Ponieważ jednak ustalenia planu zawarte w § 12 ust. 6 pkt 3 obowiązują dla innych terenów, nie można ich wykreślić z tekstu planu, stąd też nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie. Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi w powyższym zakresie jest uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/288/2012
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 28 czerwca 2012 r.

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

Na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje;

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty” w Jaworznie, miasto Jaworzno nie poniesie żadnych wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wydział Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach informuje, że Wojewoda Śląski stwierdził nieważność części ww. uchwały zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.44.2012 z dnia 27 lipca 2012 r.