



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 lutego 2012 r.

Poz. 602
UCHWAŁA NR XVI/179/2011
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE

z dnia 22 grudnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pszczelnik II" w Jaworznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.), 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.) oraz art. 53 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna,

Rada Miejska w Jaworznie

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Pszczelnik II" w Jaworznie, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych zgodnie z uchwałą Nr XLVII/647/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Rysunek planu miejscowego, wykonany i wydrukowany na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Rysunek planu miejscowego zawiera:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym symbol literowy, numer i barwne oznaczenie graficzne wyróżniające dany teren spośród innych terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego,
 - b) granice obszaru objętego filarem ochronnym;
- 6) granice i oznaczenia elementów informacyjnych:

- a) zasięg obszarów zagrożonych występowaniem gruntów nienośnych,
 - b) lokalizacja zapadlisk wraz z 5 metrowym promieniem,
 - c) sieci infrastruktury technicznej,
 - d) osie istniejących ulic gminnych,
 - e) granice działek ewidencyjnych;
- 7) objaśnienie wszystkich użytych oznaczeń, określenie skali rysunku planu w formie liczbowej i literowej, oraz oznaczenie głównych kierunków geograficznych.

4. Granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz elementów informacyjnych nie są ustaleniami planu, przy czym ze względu na ich występowanie w obszarze planu, należy uwzględniać przypisane dla nich regulacje w ustaleniach planu.

§ 2. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, rozumianych jako „obszary przestrzeni publicznych” zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu operatu szacunkowego wykonanego na potrzeby planu miejscowego;
- 4) narażenia na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

2. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 i obejmują:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - określone w § 3;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 4;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 5;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 9;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - określone w § 9.

3. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów zawarte są w rozdziale 3, w paragrafach odnoszących się do danego terenu, i obejmują stosownie do rodzaju przeznaczenia danego terenu:

- 1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania, w zakresie uszczegółowionym, w stosunku do ustaleń zawartych w § 3;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile występują w danym terenie;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w przypadku systemów komunikacji zasady kształtowania parametrów dróg lub ulic;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, o ile występują w danym terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 3. 1. Określa się niżej wymienione przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami, w przypadku występowania więcej niż jednego terenu oraz wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN - 10MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – 1MWN - 4MWN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 1MU - 7MU;
- 5) tereny usług – 1U - 4U;
- 6) teren usług o charakterze publicznym i zieleni urządzonej – U,ZP;
- 7) teren zieleni urządzonej – ZP;
- 8) tereny dróg publicznych klasy „lokalna” – 1KDL - 3KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” – 1KDD - 5KDD;
- 10) tereny publicznych ulic pieszo - jezdnych – 1KDP - 3KDP;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – 1KDW - 4KDW.

2. Uszczegółowione rodzaje i sposoby przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w rozdziale 3, przy czym w każdym terenie może występować, użytkowanie i zagospodarowanie, w postaci:

- 1) dróg, parkingów, ulic pieszo - jezdnych wykorzystywanych na potrzeby użytkowania danego terenu lub terenów przylegających;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych oraz zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej a także obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń i sieci uzbrojenia terenu niezbędnych do użytkowania danego terenu lub terenów przylegających oraz służących bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 4. 1. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolem literowym:

- 1) MN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MWN i MW – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) U,ZP i ZP – zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Podejmowane przedsięwzięcia i działalności gospodarcze oraz wprowadzane sposoby użytkowania nie mogą przekraczać dopuszczalnych wielkości emisji zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w szczególności ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami - przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, będących źródłem emisji ponadnormatywnego hałasu w stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 oraz wibracji, należy wykonać zabezpieczenia, stosować materiały i rozwiązania techniczne gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji w środowisku;
- 2) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - instalacje wytwarzające pola elektromagnetyczne umieszczane w obszarze planu, nie mogą uniemożliwiać przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu, w którym instalacja jest umieszczana oraz przez którą instalacja wraz z jej oddziaływaniem ma przebiegać, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 3) w zakresie ochrony powietrza - systemy grzewcze, wykorzystywane do celów grzewczych i technologicznych, muszą spełniać wymogi energetyczno - emisyjne zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie standardów emisyjnych z instalacji i poziomów niektórych substancji w powietrzu, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła przy stosowaniu proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 4) w zakresie ochrony wód - ścieki i wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3 i 4, przy czym dla ścieków z powierzchni szczelnych, w postaci wód opadowych

i roztopowych o przekroczonych ilościach substancji zanieczyszczających, odprowadzanych do wód lub do ziemi, należy zredukować substancje zanieczyszczające do dopuszczonych poziomów, zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

3. W zakresie ochrony gleb i ziemi ustala się zdjęcie warstwy próchnicznej gleby w ramach prowadzonych robót budowlanych, którą należy wtórnie zagospodarować w granicach danej działki budowlanej lub danego obszaru objętego inwestycją, przy czym w przypadku braku możliwości związanych z ograniczoną powierzchnią działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, dopuszcza się jej wykorzystanie w innych terenach i częściach miasta na potrzeby terenów zieleni lub związanych z rekultywacją, w szczególności uznając iż warstwa próchnicza gleby nie jest odpadem.

4. W zakresie postępowania z odpadami obowiązują zasady określone w aktualnym Planie gospodarki odpadami dla Jaworzna oraz w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Jaworzna, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3.

5. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalni, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopalni obowiązują ustalenia w § 5.

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem występuje złożo węgla kamiennego „Jaworzno” w zakresie, którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także regulacje wynikające z obowiązującej koncesji na eksploatację tego złoża w granicach terenu górniczego „Jaworzno - Jeleń” oraz obszarów górniczych „Jaworzno II” i „Jeleń” obejmujących cały obszar planu.

2. Eksploatację złoża węgla kamiennego w obszarze planu, należy dostosować do istniejących i planowanych rodzajów użytkowania i zabudowy terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem w planie, prowadząc wydobywanie i ograniczając jego zasięg i skutki, w sposób nie zagrażający obiektom budowlanym, w szczególności budynkom, drogom i sieciom technicznym, w tym:

- 1) nie powodując takich zmian w ukształtowaniu terenu i w stosunkach wodnych, zwłaszcza obniżeniu terenu, które doprowadzą do pogorszenia warunków użytkowych istniejących i planowanych obiektów budowlanych oraz uniemożliwią grawitacyjne odwodnienie terenów;
- 2) gwarantując możliwość zabezpieczenia obiektów budowlanych przed odkształceniem terenu, w szczególności przy każdorazowym udzielaniu lub zmianie koncesji przyjmować II kategorię odkształceń terenu za graniczną, możliwą do wystąpienia, w zasięgu obszarów zwartej zabudowy, za które uznaje się tereny MN, MWN, MW, MU, U i U,ZP wraz z obsługującymi terenami dróg publicznych.
3. Sposób posadowienia oraz konstrukcję obiektów budowlanych, w szczególności budynków, sieci i dróg, w granicach terenu górniczego, należy:

- 1) dostosować do aktualnych, na moment sporządzania dokumentacji budowlanej, informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących skutków dokonanej, bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej;
- 2) projektować uwzględniając przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

4. W obrębie planu, w jego wschodniej części, występuje obszar objęty filarem ochronnym wyznaczonym dla pokładów 214, 301 i 302 złoża węgla kamiennego, ustanowiony decyzją Nr 14/18/66/Wjc dla ochrony zabudowy i obiektów na terenie miasta Jaworzna.

§ 6. 1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie podjętej przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, obowiązują następujące parametry wydzielanych działek:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 20 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 8 m dla budynku w zabudowie szeregowej,

b) dla zabudowy wielorodzinnej: 30 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie zwartej bliźniaczej i/lub szeregowej;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: 600 m² dla budynku wolno stojącego, 450 m² dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 250 m² dla budynku w zabudowie szeregowej,

b) dla zabudowy wielorodzinnej: 1000 m² dla budynku;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego może mieścić się w przedziale od 75° do 105°, przy czym przynajmniej jeden ze skrajnych odcinków składających się na granicę działki należy kształtować prostopadle do drogi obsługującej daną działkę;

4) dla pozostałych rodzajów i sposobów użytkowania i zagospodarowania terenu nie określa się wymogów w zakresie parametrów uzyskiwanych działek.

§ 7. 1. Układ komunikacyjny obsługujący tereny wyznaczone w planie określa się w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją oraz wyznaczonym zasięgiem na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów:

- 1) terenów dróg publicznych klasy „lokalna” 1KDL - 3KDL;
- 2) terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” 1KDD - 5KDD;
- 3) terenów publicznych ulic pieszo - jezdnych 1KDP - 3KDP;
- 4) terenów dróg wewnętrznych 1KDW - 4KDW.

2. Zasady kształtowania parametrów dróg lub ulic dla wymienionych w ust.1 terenów zostały określone indywidualnie, dla danej grupy terenów, w rozdziale 3.

3. Głównymi warunkami powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w ust. 1 z zewnętrznym układem drogowym, są:

- 1) utrzymanie, z możliwością rozbudowy i skanalizowania, istniejących skrzyżowań z ulicami: Młynarską i Piaskową zapewniającymi możliwość powiązania z pozostałymi częściami miasta poprzez włączenia do ulicy Martyniaków jako obwodnicy miejskiej po zachodniej stronie obszaru planu i Trasy Śródmiejskiej jako obwodnicy miejskiej po wschodniej stronie obszaru planu;
- 2) możliwość ukształtowania dodatkowego powiązania ul. Szelonka z Trasą Śródmiejską poprzez realizację w granicach planu nowego odcinka drogi 1KDL w kierunku Trasy Śródmiejskiej;
- 3) możliwość ukształtowania dodatkowego powiązania ul. Piaskowej z ul. Martyniaków poprzez realizację skrzyżowania terenu drogi 3KDL z ul. Martyniaków na zachód od granicy planu.

4. Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w obszarze planu, ponad ustalenia zawarte w ust. 1 i 2, dopuszcza się realizację nowych dróg i ulic, przy czym:

- 1) przebieg drogi i ulicy należy wyznaczyć w sposób umożliwiający obsługę komunikacyjną i użytkowe wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem terenu, dla wszystkich przylegających nieruchomości;
- 2) drogi wewnętrzne oraz inne drogi i ulice dojazdowe, w tym działki wydzielane na ich potrzeby, należy wyznaczać w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a dla drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 100 m².

5. Wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc parkingowych, zostały określone indywidualnie dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb, w rozdziale 3.

§ 8. 1. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej terenów wyznaczonych w planie należy zapewnić poprzez rozbudowę i modernizację istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, przy czym:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz należy zapewnić w oparciu o:
 - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń wodociagowych, elektroenergetycznych i gazowych,

- b) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z wykorzystaniem indywidualnych systemów i instalacji opartych na źródłach energii odnawialnej, o parametrach związanych wyłącznie z obsługą danej działki budowlanej, która ma być zaopatrywana;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:
- a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych lub z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej albo źródłach energii odnawialnej,
- b) możliwość stosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzenie ścieków należy zapewnić w oparciu o:
- a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
- b) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wyłącznie w zakresie terenów MN i MU, przy skutecznym zabezpieczeniu przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z powierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych w postaci jezdni, dojazdów, placów, parkingów, należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym do czasu realizacji stosownych odcinków sieci dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie do: rowów odwadniających lub bezpośrednio do gruntu, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 4,
- b) z powierzchni dachów, należy odprowadzać poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie;
- 5) parametry nowo realizowanych sieci infrastruktury technicznej o charakterze rozdzielczym realizowane na potrzeby obsługi terenów w obszarze planu, należy określać przy uwzględnieniu:
- a) możliwości ukształtowania docelowego całościowego układu obsługującego wszystkie tereny wyznaczone w granicach planu;
- b) możliwej intensywności zainwestowania wynikającej w szczególności z rodzaju przeznaczenia poszczególnych terenów, zasad ich zagospodarowania oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci technicznych niezbędnych do uzbrojenia terenu, w tym przyłączy, przy czym:
- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej o charakterze rozdzielczym i przesyłowym należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i publicznych ulic pieszo - jezdnych lub w pasie innych dróg wewnętrznych i dojazdowych, wraz z możliwością realizacji niezbędnych urządzeń zapewniających możliwość użytkowania danej sieci, z wyjątkiem budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia wymogu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów technicznych oraz innych elementów uzbrojenia terenu, wewnątrz danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) należy uwzględnić możliwość realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu wraz z jego zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy, w szczególności w terenach MN, MWN, MW i MU zakazuje się realizacji nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym nie związanych z uzbrojeniem danego terenu lub terenów sąsiednich, z wyjątkiem pasa wzdłuż linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych o szerokości nie większej niż 3,5 m.

§ 9. 1. Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 3, dla terenów U, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu na potrzeby parkingów.

2. Dla pozostałych terenów zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, z wyjątkiem ustaleń o których mowa w ust. 3.

3. Dopuszcza się możliwości użytkowania i zagospodarowania terenu lub działki budowlanej wraz z istniejącą zabudową w sposób dotychczasowy, przy czym:

- 1) jeśli istniejące zagospodarowanie terenu wraz z gabarytami budynków, w obrębie istniejących działek budowlanych, uniemożliwia spełnienie wymaganych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu poprawy parametrów działki budowlanej i/lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu, dopuszcza się wyłącznie rozbiórki, remonty i przebudowy;
- 2) działalność gospodarczą prowadzoną poza obrysem budynku - w postaci miejsc magazynowych, składowych, stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej, oraz baz transportowych i samochodowych, a także parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 oraz parkingów i dojazdów dla samochodów dostawczych, ciężarowych i autobusów - należy izolować poprzez wykonanie ogrodzenia pełnego o wysokości nie mniejszej niż 1,6 m i nie większej niż 2,2 m lub pasa zieleni zimozielonej o szerokości pasa i docelowej wysokości zieleni nie mniejszej niż 2 m.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1MN - 10MN:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) budynki i lokale usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, związane wyłącznie z wykonywaniem pracy w biurze, gabinecie, pracowni oraz z handlem i z gastronomią, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2,
 - b) mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej,
 - c) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt 1 oraz w lit. a), z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3,
 - d) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokal usługowy może stanowić część budynku jednorodzinnego nie większą niż 30% jego powierzchni całkowitej, a budynek usługowy może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 80 m²,
 - b) budynek usługowy może występować samodzielnie wyłącznie na działce związanej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) lokale usługowe na potrzeby gastronomii i handlu nie mogą być realizowane w ramach budynków jednorodzinnych w formie zabudowy zwartej bliźniaczej, szeregowej i innej grupowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach 1MN – 10MN w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10m oraz umieszczanych na budynkach konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1MN - 10MN:

- 1) powierzchnia zabudowy - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 30%;

- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 45%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków jednorodzinnych i usługowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,
 - b) dla garaży, wiat, budynków gospodarczych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;
 - 4) gabaryty zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej ustala się dla: budynku jednorodzinnego – nie większa niż 12 m; budynku usługowego – nie większa niż 10 m,
 - b) geometria dachów - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 10° oraz dachy spadziste o kącie nachylenia nie większym niż 40°, przy czym:
 - zakazuje się dla budynków mieszkalnych i usługowych stosowania dachów jednospadowych, z wyjątkiem spadku dla dachu płaskiego oraz o przesuniętej, w pionie, linii kalenicy,
 - dla istniejących budynków, o innej niż ustalona w planie geometria dachu, dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
 - 5) usytuowanie budynków:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających tereny, z zastrzeżeniem lit. b) i c):
 - od strony terenów dróg publicznych KDD i KDL oraz od granicy planu w terenach 1MN, 3MN i 4MN, przebiegającej wzdłuż istniejących ulic Pszczelnik i Marusarzówny - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - od strony terenów publicznych ulic pieszo - jezdnych KDP oraz terenów dróg wewnętrznych KDW - odległość nie mniejsza niż 2 m;
 - b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą teren,
 - c) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny - 2 miejsca dla budynku w formie wolno stojącej i bliźniaczej oraz 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej,
 - b) lokal mieszkalny w budynku usługowym - 1 miejsce,
 - c) usługi - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów 1MN - 10MN oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, z możliwością realizacji wzdłuż danej sieci wyłącznie zieleni oraz chodników, dojazdów i parkingów;

- 2) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki mieszkaniowe, w postaci:
 - a) magazynowania i składowania oraz wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej w formie otwartych miejsc występujących poza obrysem budynku usługowego,
 - b) gospodarowania odpadami w tym ich skupu,
 - c) baz transportowych i stałego parkowania samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów oraz maszyn i pojazdów budowlanych,
 - d) usług handlu targowiskowego, giełdowego i hurtowego,
 - e) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli oraz innych maszyn i urządzeń służących potrzebą transportu,
 - f) sprzedaży paliw;
- 3) zakazuje się realizacji samodzielnych zespołów garaży, budynków gospodarczych i wiat, które nie są związane z zaspokojeniem potrzeb pojedynczej działki budowlanej;
- 4) w granicach terenów 1MN, 2MN, 5MN i 7MN, w rejonie przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) możliwość zabudowy i użytkowania terenu należy dostosować do zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych zgodnie z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku,
 - b) wysokość zadrzewień należy ograniczyć do zasięgu niezagrażającego bezpiecznemu funkcjonowaniu i użytkowaniu danej linii.

§ 11. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1MWN - 4MWN:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) usługi w formie budynków i lokali użyteczności publicznej, oraz w ramach zabudowy jednorodzinnej związane z wykonywaniem pracy w biurze, gabinecie, pracowni, oraz z handlem i z gastronomią, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2,
 - c) budynki zamieszkania zbiorowego w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu wczasowego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka,
 - d) mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej lub zamieszkania zbiorowego,
 - e) tereny i urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym place gier i zabaw,
 - f) budynki gospodarcze, garaże i wiaty wyłącznie jako towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
 - g) zespoły garaży towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3,
 - h) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokale usługowe mogą stanowić część budynku jednorodzinnego nie większą niż 30% jego powierzchni całkowitej oraz zajmować wyłącznie partery budynków wielorodzinnych, a budynek usługowy może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 150 m²,
 - b) udział powierzchni terenu lub działki budowlanej wykorzystywanej na potrzeby usług oraz budynków zamieszkania zbiorowego w ramach powierzchni danego terenu MWN nie może być większy niż 30%,
 - c) usługi gastronomii i handlu nie mogą być realizowane w ramach budynków jednorodzinnych w formie zabudowy zwartej bliźniaczej, szeregowej i innej grupowej,

d) w terenach 1MWN i 2MWN przy zagospodarowywaniu nowych terenów i kształtowaniu nowej zabudowy w granicach działki budowlanej należy uwzględnić zachowanie: co najmniej 30% udziału istniejących drzew w ramach terenów powierzchni biologicznie czynnej; istniejących dojazdów, o uregulowanym statusie prawnym, do istniejącej zabudowy na nieruchomościach sąsiednich nie posiadającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach 1MWN – 4MWN w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10 m oraz umieszczonych na budynkach konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3 m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1MWN - 4MWN:

- 1) powierzchnia zabudowy - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków wielorodzinnych ustala się: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,
 - c) dla budynków jednorodzinnych i usługowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,
 - d) dla garaży, wiat, budynków gospodarczych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;
- 4) gabaryty zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej ustala się dla budynku jednorodzinnego - nie większa niż 12 m,
 - b) geometria dachów - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 10° oraz dachy spadziste o kącie nachylenia nie większym niż 40°, przy czym:
 - zakazuje się dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usługowych stosowania dachów jednospadowych, z wyjątkiem spadku dla dachu płaskiego, oraz o przesuniętej w pionie linii kalenicy,
 - dla istniejących budynków, o innej niż ustalona w planie geometrii dachu, dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 5) usytuowanie budynków:
 - a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających tereny, z zastrzeżeniem lit. b) i c):
 - od strony terenów dróg publicznych KDD i KDL - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - od strony terenów publicznych ulic pieszo - jezdnych KDP - odległość nie mniejsza niż 2 m;
 - b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną, a linią rozgraniczającą teren,
 - c) ponad ustalenia, o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - d) w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

- e) w zabudowie wielorodzinnej zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny - 2 miejsca dla budynku w formie wolno stojącej i bliźniaczej oraz 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej,
 - b) mieszkanie – 1 miejsce,
 - c) usługi: gastronomii - 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych lub na 10 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; handlu - 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży; inne usługi – 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów 1MWN - 4MWN oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, z możliwością realizacji wzdłuż danej sieci wyłącznie zieleni oraz chodników, dojazdów i parkingów;
 - 2) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki mieszkaniowe, w postaci:
 - a) magazynowania, składowania oraz wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej w formie otwartych miejsc występujących poza obrysem budynku usługowego,
 - b) gospodarowania odpadami w tym ich skupu,
 - c) baz transportowych i stałego parkowania samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów oraz maszyn i pojazdów budowlanych,
 - d) usług handlu targowiskowego, giełdowego i hurtowego,
 - e) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli oraz innych maszyn i urządzeń służących potrzebą transportu,
 - f) sprzedaży paliw;
 - 3) zakazuje się realizacji samodzielnych zespołów garaży, które nie są związane z zaspokojeniem potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz wolno stojących garaży, budynków gospodarczych i wiat wykorzystywanych na potrzeby zabudowy wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i usługowej;
 - 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdu oraz organizacji parkingów i dostaw na potrzeby usług, nie może uniemożliwiać swobodnego korzystania z dróg i parkingów obsługujących mieszkańców.

§ 12. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu MW:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) usługi w formie budynków i lokali użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu wczasowego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka,
 - c) mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej lub zamieszkania zbiorowego,
 - d) tereny i urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym place gier i zabaw,
 - e) garaże w obrysie budynku mieszkalnego oraz zespoły garaży wyłącznie w formie zawierającej nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym ciągu, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3,

f) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;

3) zasady zagospodarowania:

a) lokale usługowe mogą zajmować wyłącznie partery budynków wielorodzinnych, a budynek usługowy może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 150 m²,

b) udział powierzchni terenu lub działki budowlanej wykorzystywanej na potrzeby usług oraz budynków zamieszkania zbiorowego w ramach powierzchni terenu MW nie może być większy niż 30%.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie MW w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10 m oraz umieszczanych na budynkach konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3 m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu MW:

1) powierzchnia zabudowy - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 30%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 45%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków wielorodzinnych ustala się do 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 17 m,

b) dla budynków zamieszkania zbiorowego ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,

c) dla budynków usługowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,

d) dla garaży, wiat, budynków gospodarczych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;

4) gabaryty zabudowy w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 10°, oraz dachy spadziste o kącie nachylenia nie większym niż 40°, przy czym:

a) zakazuje się dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usługowych stosowania dachów jednospadowych, z wyjątkiem spadku dla dachu płaskiego, oraz o przesuniętej w pionie linii kalenicy,

b) dla istniejących budynków, o innej niż ustalona w planie geometrii dachu, dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;

5) usytuowanie budynków:

a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających tereny dróg publicznych KDD i KDL, z zastrzeżeniem lit. b) i c) - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,

b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą teren,

c) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,

d) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:

- a) mieszkanie – 1 miejsce,
- b) usługi: gastronomii - 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych lub na 10 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; handlu - 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży; inne usługi – 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu MW oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, z możliwością realizacji wzdłuż danej sieci wyłącznie zieleni oraz chodników, dojazdów i parkingów;
- 2) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki mieszkaniowe, w postaci:
 - a) magazynowania, składowania oraz wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej w formie otwartych miejsc występujących poza obrysem budynku usługowego,
 - b) gospodarowania odpadami w tym ich skupu,
 - c) baz transportowych i stałego parkowania samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów oraz maszyn i pojazdów budowlanych,
 - d) usług handlu targowiskowego, giełdowego i hurtowego,
 - e) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli oraz innych maszyn i urządzeń służących potrzebą transportu,
 - f) sprzedaży paliw;
- 3) zakazuje się realizacji samodzielnych zespołów garaży, które nie są związane z zaspokojeniem potrzeb zabudowy wielorodzinnej oraz wolno stojących garaży, budynków gospodarczych i wiat wykorzystywanych na potrzeby zabudowy wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i usługowej;
- 4) obsługa komunikacyjna w zakresie dojazdu oraz organizacji parkingów i dostaw na potrzeby usług, nie może uniemożliwiać swobodnego korzystania z dróg i parkingów obsługujących mieszkańców.

§ 13. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1MU - 7MU:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne dla terenów 1MU - 4MU,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne dla terenów 5MU -7MU;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne dla terenów 1MU - 4MU,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne dla terenu 6MU,
 - c) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska socjalnego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka,
 - d) budynki i lokale usługowe oraz usługowe użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2,
 - e) mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej lub zamieszkania zbiorowego,
 - f) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt 1 oraz w lit. a), b) i c), z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3,
 - g) samodzielny zespół garaży wyłącznie w zakresie możliwości utrzymania istniejącego zespołu garażowego w terenie 4MU, bez rozbudowy i budowy nowych garaży w ramach tego zespołu,
 - h) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;

3) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację budynków jednorodzinnych wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnego w terenach 1MU - 4MU nie może być większa niż 250 m²,
- c) użytkowanie towarzyszące usługowej działalności gospodarczej prowadzone poza obrysem budynku – w postaci miejsc magazynowych oraz parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6, a także parkingów i dojazdów dla samochodów dostawczych, ciężarowych i autobusów - należy izolować od nieruchomości sąsiednich ogrodzeniem pełnym o wysokości nie mniejszej niż 1,6 m i nie większej niż 2,2 m lub pasem zieleni zimozielonej o szerokości pasa i docelowej wysokości zieleni nie mniejszej niż 2 m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach 1MU - 7MU w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10m oraz umieszczanych na budynkach konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1MU - 7MU:

- 1) powierzchnia zabudowy - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 35%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się w terenach 1MU - 4MU do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m, w terenach 5MU - 7MU do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 14 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3m ponad określoną wysokość zabudowy,
- b) dla garaży, wiat, budynków gospodarczych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;

4) gabaryty zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej ustala się: dla budynku jednorodzinnego - nie większa niż 14 m, dla budynku wielorodzinnego - nie większa niż 20 m,
- b) geometria dachów - dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia nie większym niż 10°; dopuszcza się dachy spadziste o kącie nachylenia nie większym niż 40°, przy czym:
 - zakazuje się dla budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usługowych stosowania dachów jednospadowych, z wyjątkiem spadku dla dachu płaskiego oraz o przesuniętej, w pionie, linii kalenicy,
 - dla istniejących budynków, o innej niż ustalona w planie geometria dachu, dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;

5) usytuowanie budynków:

- a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających tereny, z zastrzeżeniem lit. b) i c):
 - od strony terenów dróg publicznych KDD i KDL oraz od granicy planu w terenach 2MU, 4MU i 5MU przebiegającej wzdłuż istniejących ulic Marusarzówny, Piaskowej i Młynarskiej - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - od strony terenu zieleni urządzonej ZP - odległość nie mniejsza niż 3 m,

- od strony terenów publicznych ulic pieszo - jezdnych KDP - odległość nie mniejsza niż 2 m,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą teren,
 - c) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny - 2 miejsca dla budynku,
 - b) mieszkanie – 1 miejsce,
 - c) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny w hotelu, motelu, domuczasowym oraz 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) usługi: gastronomia - 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych lub na 10 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; handel - 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży; usługi - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla wszystkich działalności gospodarczych - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów 1MU - 7MU oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, z możliwością realizacji wzdłuż danej sieci wyłącznie zieleni oraz chodników, dojazdów i parkingów;
 - 2) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki mieszkaniowe, w postaci:
 - a) składowania materiałów budowlanych, chemicznych, sypkich i pyłących w formie otwartych miejsc poza obrysem budynków,
 - b) stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej występujących w formie otwartych miejsc poza obrysem budynków,
 - c) gospodarowania odpadami w tym ich skupu,
 - d) baz transportowych i stałego parkowania samochodów ciężarowych, autobusów oraz maszyn i pojazdów budowlanych,
 - e) usług handlu targowiskowego, giełdowego, hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) sprzedaży paliw;
 - 3) zakazuje się realizacji garaży, budynków gospodarczych i wiat, które nie są związane z zaspokojeniem potrzeb danego terenu MU oraz samodzielnych nowych zespołów garażowych;
 - 4) w terenie 2MU w zasięgu obszaru zagrożonego występowaniem gruntów nienośnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy wykonać analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno - inżynierskiej i hydrogeologicznej, danych archiwalnych oraz innych danych dotyczących badanego terenu i jego otoczenia zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

5) w granicach terenów 2MU - 4MU, w rejonie przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) możliwość zabudowy i użytkowania terenu należy dostosować do zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych zgodnie z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku,
- b) wysokość zadrzewień należy ograniczyć do zasięgu niezagrażającego bezpiecznemu funkcjonowaniu i użytkowaniu danej linii.

§ 14. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1U - 4U:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje usługi, w tym obiekty budowlane i użytkowanie terenu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) dla terenów 1U - 3U - budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu,
 - b) dla terenu 4U - produkcję prowadzoną wyłącznie w obrysie budynku, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2,
 - c) dla terenu 2U – budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - d) dla terenów 2U i 3U - mieszkanie towarzyszące zabudowie usługowej lub zamieszkania zbiorowego,
 - e) tereny i urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym place gier i zabaw, towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt 1 oraz w lit. a) i c),
 - f) budynki gospodarcze, garaże i wiaty towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt 1 oraz w lit. a), b) i c),
 - g) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wielorodzinnego w terenie 2U nie może być większa niż 250 m²,
 - b) w zakresie zabudowy wielorodzinnej garaże dopuszcza się wyłącznie w obrysie budynku mieszkalnego lub w zespołach garaży w formie zawierającej nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym ciągu,
 - c) użytkowanie towarzyszące działalności gospodarczej prowadzone poza obrysem budynku – w postaci miejsc magazynowych, składowych, stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej, oraz baz transportowych i samochodowych, a także parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 oraz parkingów i dojazdów dla samochodów dostawczych, ciężarowych i autobusów, pojazdów i maszyn budowlanych - należy izolować od nieruchomości sąsiednich w terenach MN, MU i MWN, ogrodzeniem pełnym o wysokości nie mniejszej niż 1,6 m i nie większej niż 2,2 m lub pasem zieleni zimozielonej o szerokości pasa i docelowej wysokości zieleni nie mniejszej niż 3 m,
 - d) mieszkanie może występować wyłącznie w ramach lokalu o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1U - 4U:

- 1) powierzchnia zabudowy - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 40%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego w terenach 1U i 2U ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m, w terenie 3U ustala się do 4 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 14 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych, stanowiących część bryły budynku, obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,
 - b) dla garaży, wiat, budynków gospodarczych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;
- 4) gabaryty zabudowy w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 40°, przy czym dla istniejących budynków, o większym kącie nachylenia połaci dachowej, dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowej;
- 5) usytuowanie budynków:
- a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających tereny, z zastrzeżeniem lit. b) i c):
 - od strony terenów dróg publicznych KDD i KDL oraz od granicy planu w terenach 3U i 4U przebiegającej wzdłuż istniejących ulic Piaskowej i Młynarskiej - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - od strony terenów publicznych ulic pieszo - jezdnych KDP - odległość nie mniejsza niż 2 m,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą teren,
 - c) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:
- a) usługi: gastronomia - 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych lub na 10 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; handel - 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży; inne - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny w hotelu, motelu, pensjonacie, domu wczasowym oraz 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego,
 - c) mieszkanie w budynku usługowym – 1 miejsce,
 - d) dla wszystkich działalności gospodarczych - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów 1U - 4U oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu, dla których obowiązują ograniczenia, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, z możliwością realizacji wzdłuż danej sieci wyłącznie zieleni oraz chodników, dojazdów i parkingów;
 - 2) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki użytkowania terenów sąsiednich, w zakresie:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

- b) produkcji: chemikaliów i wyrobów chemicznych, z wyjątkiem wyrobów kosmetycznych i toaletowych; skór oraz wyprawy skór, garbowania i barwienia skór; masy włóknistej, papieru i tektury; cementu, wapnia i gipsu oraz wyrobów z betonu, cementu i gipsu; metali,
 - c) składowania materiałów budowlanych, chemicznych, sypkich i pyłących w formie otwartych miejsc poza obrysem budynków,
 - d) gospodarowania odpadami w tym ich skupu,
 - e) usług handlu hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakazuje się realizacji samodzielnych zespołów garaży, budynków gospodarczych i wiat, które nie są związane z zaspokojeniem potrzeb danego terenu U;
- 4) w terenie 2U w promieniu nie mniejszym niż 5 m od punktu centralnego zapadliska zlokalizowanego graficznie na rysunku planu, oraz w terenie 3U w zasięgu obszaru zagrożonego występowaniem gruntów nienośnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy wykonać analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno - inżynierskiej i hydrogeologicznej, danych archiwalnych oraz innych danych dotyczących badanego terenu i jego otoczenia, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) w rejonie przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) możliwość zabudowy i użytkowania terenu należy dostosować do zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych zgodnie z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku,
 - b) wysokość zadrzewień należy ograniczyć do zasięgu niezagrażającego bezpiecznemu funkcjonowaniu i użytkowaniu danej linii.

§ 15. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu U,ZP:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje budynki i lokale użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) budynki i lokale użytkowane na potrzeby zamieszkania zbiorowego w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu wczasowego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka,
 - b) biura, usługi handlu i gastronomi w lokalach usługowych towarzyszące zabudowie, o której mowa w pkt 1 oraz w lit. a), z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz place gier i zabaw a także urządzenia i otwarte obiekty na potrzeby sportu, rekreacji, kultury, wypoczynku i oświaty,
 - d) mieszkanie towarzyszące budynkom usługowym lub zamieszkania zbiorowego,
 - e) budynki gospodarcze, socjalne, sanitarne oraz wiaty towarzyszące przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 1 oraz w lit. a),
 - f) budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia terenu U,ZP;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) część terenu o udziale powierzchniowym nie mniejszym niż 50% należy zagospodarować jako ogólnodostępną zielenią urządzonej w formie o której mowa w pkt 2 lit. c),
 - b) biura, usługi handlu i gastronomii w lokalach usługowych mogą stanowić część budynku usługowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku wraz z możliwością wykorzystania terenu w formie ogródków gastronomicznych,

c) mieszkanie może występować wyłącznie w ramach lokalu o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego i zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w terenie U,ZP, w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10 m oraz umieszczanych na budynkach konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3 m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu U,ZP:

- 1) powierzchnia zabudowy - udział powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 25%;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie mniejszy niż 50%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 11 m, przy czym dopuszcza się kształtowanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego i wysokości nie większej niż 3 m ponad określoną wysokość zabudowy,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych, socjalnych, sanitarnych i technicznych ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;
 - 4) gabaryty zabudowy w zakresie geometrii dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 40°;
 - 5) usytuowanie budynków:
 - a) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi publicznej 5KDD, z zastrzeżeniem lit. b) i c) – odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - b) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą teren,
 - c) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) i b) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 6) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych:
 - a) usługi - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i dodatkowo 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany,
 - b) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny w hotelu, motelu, pensjonacie, domu wczasowym oraz 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu U,ZP oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, dotyczy rodzaju i sposobu realizacji usług handlu w zakresie, których zakazuje się:
- 1) handlu targowiskowego, giełdowego, hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) sprzedaży paliw;
 - 3) składowania i magazynowania materiałów na potrzeby usług handlu w formie otwartych miejsc poza obrysem budynku.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu ZP:

- 1) przeznaczenie terenu obejmuje zieleni urządzoną, w tym parki, skwery i ogrody wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz placami gier i zabaw;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie ZP w zakresie kształtowania elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci dominant wysokościowych - zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących: masztów, wież, słupów i kominów o wysokości powyżej 10m, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowaniem danego terenu lub terenów sąsiednich.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ZP:

- 1) powierzchnia zabudowy - dla budynków technicznych udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się jako nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni danego terenu ZP ustala się jako nie mniejszy niż 85%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków technicznych – ustala się 1 kondygnację nadziemną i nie wyżej niż 5 m;
- 4) gabaryty zabudowy w zakresie geometrii dachów dla budynków technicznych - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 35°;
- 5) usytuowanie budynków technicznych:
 - a) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania nowych budynków w stosunku do linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem lit. b):
 - od strony terenu 1MU - odległość nie mniejsza niż 5 m,
 - od strony terenu drogi publicznej 2KDL - odległość nie mniejsza niż 3,5 m,
 - b) ponad ustalenia o których mowa w lit. a) obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1KDL - 3KDL i 1KDD - 5KDD:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje drogi i ulice publiczne wraz z urządzeniami, obiektami i budowlami związanymi z ich realizacją, w tym, w zakresie obsługi uczestników ruchu i organizacji ruchu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu zasad o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) zieleni urządzoną w postaci trawników, skwerów i szpalerów drzew, w tym w formie pasów zieleni oddzielającej jezdnie od chodników, z możliwością lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) ogólnodostępne miejsca parkingowe;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w pasie drogi przy zachowaniu bezpieczeństwa i płynności ruchu samochodowego,
 - b) dla terenów dróg 1KDL - 3KDL należy ukształtować obustronne chodniki o szerokości nie mniejszej niż 1 m oraz przynajmniej jednostronną ścieżkę rowerową.

2. Zasady kształtowania parametrów dróg w terenach 1KDL - 3KDL i 1KDD - 5KDD:

- 1) parametry w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających teren danej drogi, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań poszerzeń i narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, wynoszą:

- a) dla terenu drogi 1KDL – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 14 m,
 - b) dla terenu drogi 2KDL – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 16 m,
 - c) dla terenu drogi 3KDL - nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 18 m, przy uwzględnieniu poszerzenia umożliwiającego włączenie do ul. Martyniaków i zawężenia pasa drogowego wynikającego z przebiegu granicy planu w południowym odcinku ul. Piaskowej,
 - d) dla terenu drogi 1KDD – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 16 m,
 - e) dla terenu drogi 5KDD – nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 15 m z dopuszczeniem poszerzenia o istniejący plac dojazdowy przy terenie U,ZP,
 - f) dla terenów dróg 2KDD - 4KDD - nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 11 m;
- 2) dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg i ulic w sytuacji odcinków między istniejącymi budynkami, których wzajemna odległość jest mniejsza niż parametry pasa drogowego określone w pkt 2, wyłącznie przy spełnieniu wymogów określonych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu 2KDL i 4KDD – w promieniu nie mniejszym niż 5 m od punktu centralnego zapadliska zlokalizowanego graficznie na rysunku planu w terenie 2KDL, oraz w zasięgu obszaru zagrożonego występowaniem gruntów nienośnych oznaczonych graficznie na rysunku planu w terenie 4KDD, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy wykonać analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno - inżynierskiej i hydrogeologicznej, danych archiwalnych oraz innych danych dotyczących badanego terenu i jego otoczenia zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1KDP - 3KDP:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje ulice jezdne zapewniające niezbędną obsługę komunikacyjną nieruchomości zlokalizowanych na terenach przyległych do danego terenu KDP;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zachowanie, w liniach rozgraniczających dany teren KDP, do czasu budowy i/lub przebudowy ulicy pieszo - jezdnej, istniejących elementów użytkowania i zagospodarowania nieruchomości przyległych, w tym ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
 - b) dopuszcza się realizację ulic w formie jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników.

2. Zasady kształtowania parametrów ulic w terenach 1KDP - 3KDP - szerokości ulicy pieszo - jezdnej w liniach rozgraniczających dany teren KDP, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań poszerzeń i narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, wynosi nie mniej niż 6 m.

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1KDW - 4KDW:

- 1) przeznaczenie terenu, przy uwzględnieniu zasad, o których mowa w pkt 3, obejmuje drogi wewnętrzne zapewniające niezbędną obsługę komunikacyjną nieruchomości zlokalizowanych na terenach przyległych do danego terenu KDW;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zachowanie, w liniach rozgraniczających dany teren KDW, do czasu budowy i/lub przebudowy drogi, istniejących elementów użytkowania i zagospodarowania nieruchomości przyległych, w tym ogrodzeń, o ile ich lokalizacja nie obniża bezpieczeństwa i płynności ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,

b) dopuszcza się realizację drogi w formie ulicy o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników.

2. Zasady kształtowania parametrów dróg w terenach 1KDW - 4KDW - szerokości drogi w liniach rozgraniczających dany teren KDW, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań poszerzeń i narożnych ścieg zapewniających pola widoczności, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, wynosi nie mniej niż 6 m, przy czym dla dróg 1KDW i 2KDW na jej zakończeniu należy wykonać plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 100 m² i szerokości nie mniejszej niż 10 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jaworzna.

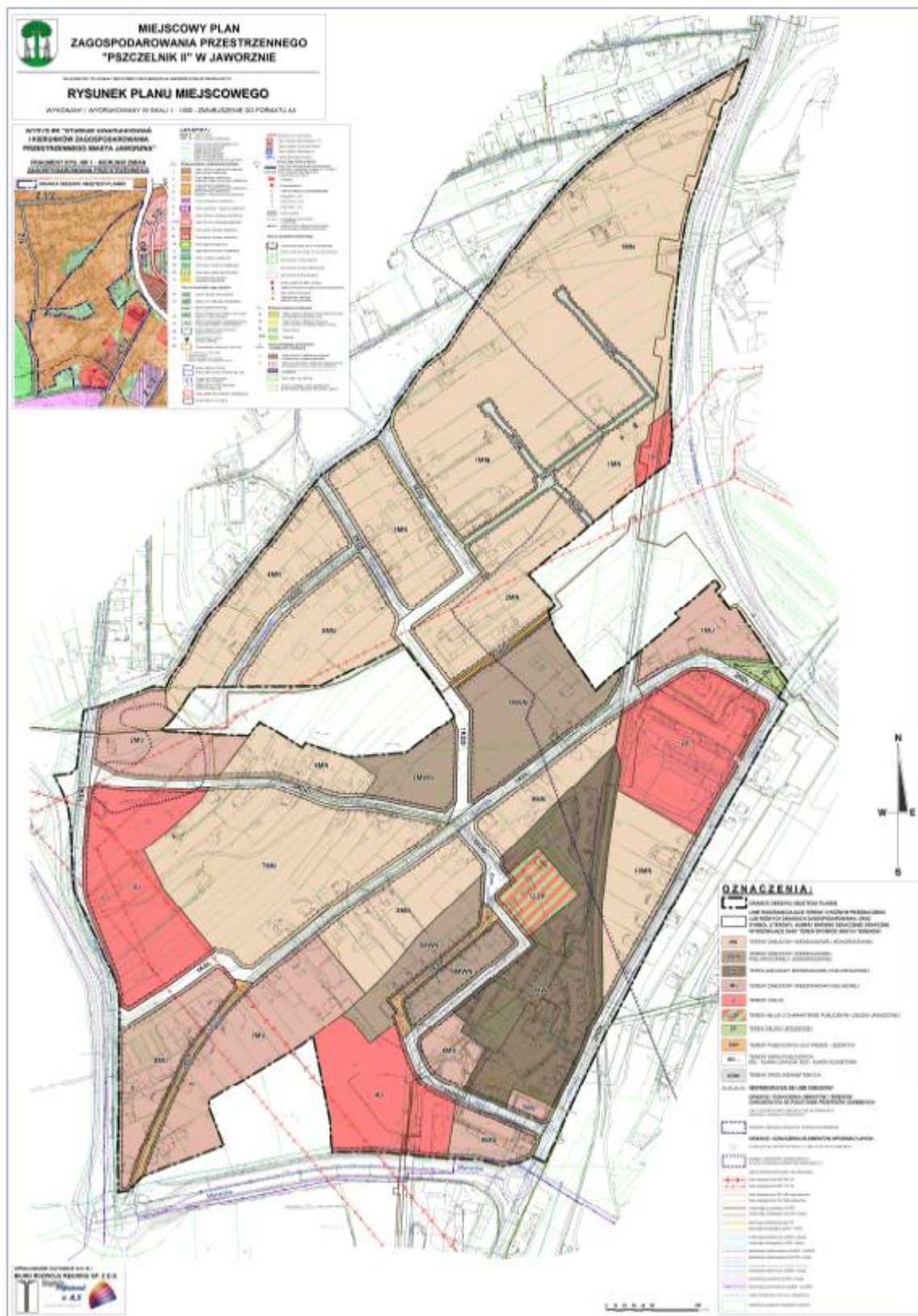
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Bańkowski

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/179/2011
 Rady Miejskiej w Jaworznie
 z dnia 22 grudnia 2011 r.



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XVI/179/2011
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 22 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie 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),

**Rada Miejska w Jaworznie
rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pszczelnik II” w Jaworznie, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 3 sierpnia do 9 września 2011 roku, z możliwością składania uwag do dnia 7 października 2011 roku.

1. W okresie składania uwag do planu miejscowego wpłynęło 14 uwag, zgodnie z tabelarycznym wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, który stanowi część dokumentacji prac planistycznych.
2. Prezydenta Miasta Jaworzna, zgodnie ze sposobem rozpatrzenia uwag, o którym mowa w pkt 4 oraz uzasadnieniem rozstrzygnięcia uwag, o którym mowa w pkt 5, zdecydował o nie uwzględnieniu:
 - w całości 12 uwag (zgodnie z tabelarycznym wykazem dotyczy uwag nr: 2 - 5 i 7 - 14);
 - w części 2 uwag (zgodnie z tabelarycznym wykazem dotyczy uwag nr: 1 i 6).
3. Lista nieuwzględnionych uwag w całości i w części obejmuje więc wszystkie 14 uwag wyszczególnionych w tabelarycznym wykazie uwag, o którym mowa w pkt 1.
4. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag polegający na analizie i ocenie przede wszystkim czy:
 - 1) lokalizacja przedmiotu uwagi dotyczy obszaru planu;
 - 2) uwaga obejmuje zagadnienia, które mieszczą się w zakresie przedmiotu planu miejscowego, w tym czy są zgodne z przepisami określającymi zakres planu oraz innymi przepisami prawa;
 - 3) uwaga jest zgodna z polityką przestrzenną gminy, w szczególności w zakresie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 4) uwzględnienie uwagi:
 - a) wpływa na zmianę podstawowych założeń przyjętych w projekcie planu miejscowego w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania i kształtowania w nim zabudowy;
 - b) ingeruje w zagadnienia będące w kompetencji instytucji i organów, których stanowisko zostało potwierdzone w procedurze sporządzania planu w momencie uzyskanych uzgodnień i opinii;
 - c) może naruszać interesy osób trzecich, w szczególności w zakresie nieruchomości sąsiadujących.
5. Przyjmuje się uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag, które w odniesieniu do wyodrębnionych części (treści uwag w skrócie – oryginał znajduje się w dokumentacji prac planistycznych) w podziale na poszczególne zagadnienia (powtarzające się w kolejnych uwagach) przedstawia się następująco:
 - 1) **Treść uwagi nr 1** (numer zgodny z wykazem tabelarycznym): "W zakresie obszaru 1MU wnoszę o zapisy: 1. § 6 pkt 2.1 minimalna szerokość frontu działki dla budynku jednorodzinnej 16 m; 2. § 6 pkt 2.2 minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej 450 m²; 3. § 13 pkt 3.1 powierzchnia zabudowy 40%,"

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi:

Określone w planie parametry działek będą miały zastosowanie wyłącznie w specjalnej procedurze scalenia i podziału nieruchomości podjętej na podstawie uchwały rady gminy na wniosek grupy właścicieli posiadających powyżej 50% udział własnościowy w obrębie terenu objętego scaleniem. Ta specjalna procedura nie dotyczy indywidualnych czy zgodnych z zamierzeniami inwestorów podziałów. Zaproponowane parametry działek są typowymi minimalnymi wielkościami niezbędnymi do właściwej i spełniającej standardy użytkowe zabudowy i zagospodarowania terenu – pozostawiono ustalenia planu w tym zakresie bez zmian. Mniejsze działki budowlane przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami, a tym samym niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej, oraz brak powierzchni parkingowych - nie gwarantuje to odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.

Zaproponowane w planie wskaźniki w zakresie udziału powierzchni zabudowy są adekwatne do charakteru obszaru związanego z typowo mieszkaniową dzielnicą miasta, w której dominuje uspokojona zabudowa o niskiej intensywności. Ustalenie parametrów i wskaźników urbanistycznych

nie wpływa wyłącznie na indywidualne, pojedyncze funkcjonowanie danej działki ale oddziałuje silnie na nieruchomości sąsiednie i cały obszar planu. Mając na uwadze ochronę warunków mieszkaniowych i zadbanie o sprzyjającą jakość życia, w tym podnoszenie standardów funkcjonalnych i estetycznych, związanych z zagospodarowaniem terenu ocenia się zaproponowaną w uwadze zmianę za negatywną. Zwiększenie powierzchni zabudowy do współczynnika 40%, spowoduje zacieśnienie przestrzeni między budynkami pogarszając warunki wzajemnego sąsiedzkiego komfortu użytkowego, zwłaszcza dla funkcji mieszkaniowej która w terenach MU ma pierwszeństwo w stosunku do usług. Jednocześnie nadmierny przyrost powierzchni sztucznych (zabudowanych, utwardzonych) niekorzystnie wpływa na środowisko. Uznano że udział powierzchni zabudowy można zwiększyć jedynie do poziomu 35% dla terenów MU - taką korektę wprowadzono w tekście planu (uwaga w tym zakresie częściowo uwzględniona).

- 2) **Treść uwagi nr 2** (numer zgodny z wykazem tabelarycznym): *"Będąc właścicielem oraz współwłaścicielem w/w działek (128/3, 129/3, 53/1, 131, 52/1, obręb 252) nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Żywicznej, gdyż poszerzenie będzie ingerencją w moje działki. (...)"*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi:

Teren drogi publicznej oznaczony symbolem 4KDD uznaje się za istotny element układu drogowego wymagający utrzymania w całości zgodnie z wyznaczonym przebiegiem – droga ta wzmacnia istniejącą obsługę komunikacyjną, która ze względu na potencjalny przyrost użytkowników związany z rozwojem zabudowy w terenach 6MN, 7MN, 2MU i 3U (znaczna część dotychczas niezabudowana), może okazać się niewystarczająca i niedrożna. Odcinek drogi 4KDD przebiegający na przedłużeniu ul. Żywicznej do ul. Piaskowej (3KDL) jest istotnym dla tak dużego obszaru połączeniem ulic Piaskowej i Szelonka, usprawniającym wzajemne przemieszczanie się w obszarze dzielnicy, stanowiąc alternatywę dla niewielkiej możliwości wydostania się z terenów 6MN, 7MN, 2MU i 3U. Przy takim znaczącym przyroście terenów budowlanych, w tym dopuszczających usługi w terenach 2MU i 3U, generujących znacznie większe natężenie ruchu niż funkcje mieszkaniowe, nie jest właściwym pozostawienie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowych nieruchomości wyłącznie od strony ul. Piaskowej. Realizacja drogi publicznej 4KDD jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu gminnym, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, i jako element większego układu drogowego zapewnia swobodne i bezpieczne poruszanie się w obrębie całej dzielnicy, co jest działaniem w interesie publicznym zaspokajającym potrzeby lokalnej społeczności. Tym samym droga 4KDD nie służy wyłącznie do obsługi nieruchomości przyległych ale zaspokaja publiczne potrzeby związane z rozbudową układu drogowego w skali dzielnicy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości - droga 4KDD przebiega przez własności prywatne, co zostanie uwzględnione przy regulacji stanu własnościowego przed realizacją drogi.

- 3) **Treść uwag nr 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 i 13** dotyczących tego samego zagadnienia (numery zgodne z wykazem tabelarycznym): *"Jako współwłaściciel drogi 3KDW (ul. Hibnera) proszę o likwidację łącznika 1KDW oraz 2KDW"*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia wymienionych uwag:

Wyznaczone w planie tereny dróg wewnętrznych KDW są alternatywą w stosunku do ustalania przebiegów dróg publicznych o znacznie większych parametrach (min. szer. 10 m). Obecne zainwestowanie obszaru ogranicza możliwości wyznaczenia nowego przebiegu drogi publicznej obsługującej teren 1MN, mając na uwadze że droga nie powinna być tylko sięgaczem, ale mogła być drogą przelotową, posiadającą przynajmniej wloty od strony ul. Hibnera i ul. Pszczelnik. Ze względu również na niechęć właścicieli do szerokich pasów drogowych przebiegających przez tereny prywatne, zaproponowano w planie niezbędne dla obsługi działek w tak dużym terenie 1MN przebiegi nowych dróg wewnętrznych w nawiązaniu do istniejącej drogi dojazdowej w śladzie terenu 3KDW. Oczywiście możliwość wspólnego korzystania wszystkich użytkowników z dojazdu drogami 1KDW - 4KDW zależy wyłącznie od samych właścicieli i nie jest przedmiotem ustaleń planistycznych. Wydaje się jednak oczywistym, iż im więcej zainteresowanych dojazdem do działki tym większe będą nakłady na utrzymanie dróg. Mając na uwadze, iż sami właściciele nieruchomości przez które przebiegają drogi 1KDW i 2KDW nie zgłosili uwag w procedurze wyłożenia planu miejscowego, pozostawiono ustalenia planu w tym zakresie bez zmian.

- 4) **Treść uwagi nr 6** (numer zgodny z wykazem tabelarycznym): *"Prosimy o ponowne rozpatrzenie planowanego połączenia ulicy Szelonka z ulicą Piaskową. Planowana droga przechodzi przez nasze dwie działki nr 171, 21 obręb 252, co nie umożliwi wybudowanie (planowanego) w przyszłości domu."* - uwaga zawiera załącznik graficzny z własną propozycją przebiegu drogi.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi:

Zaproponowana w uwadze, w sposób graficzny, zmiana przebiegu terenu drogi publicznej 1KDL znacznie ingeruje w sąsiednie nieruchomości. Mając na uwadze interes osób trzecich nie można przedmiotowego problemu rozwiązywać w sposób niekorzystny dla innych właścicieli – z tego względu uwaga nie może być uznana za możliwą do uwzględnienia. Uznano jednak, iż przebieg terenu drogi publicznej 1KDL może zostać nieznacznie skorygowany na styku sąsiadujących nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż w obszarze przebiegu napowietrznej linii energetycznej wysokich napięć użytkowe wykorzystanie terenu przez właścicieli i tak jest ograniczone, można przesunąć nieznacznie przebieg drogi w kierunku przebiegu linii energetycznych - taką korektę wprowadzono na rysunku planu (uwaga w tym zakresie częściowo uwzględniona).

- 5) **Treść uwagi nr 10** (numer zgodny z wykazem tabelarycznym): *"Jako właściciele działki numer 54/16 obręb 252 przy ul. Piaskowej, nie wyrażamy zgody na ingerowanie w granice naszej posesji, w czasie prac związanych z budową drogi 4KDD (ul. Żywiczna)."*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi:

Plan nie zajmuje się określaniem warunków samej realizacji danej inwestycji, w tym przypadku budowy drogi – uznano iż uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Przebieg drogi 4KDD w liniach rozgraniczających terenu wyznaczonego w planie nie ingeruje w nieruchomości, co do których zgłoszono uwagę.

- 6) **Treść uwagi nr 14** (numer zgodny z wykazem tabelarycznym): *"Działka 36/5, której jesteśmy właścicielami od 1995 roku jest otoczona ogrodzeniem z podmurówką, a brama wjazdowa jest usytuowana od strony działki 35/2 i jest to zaznaczone na mapie zasadniczej. W poprzednim piśmie dotyczącym wniosków do w/w planu prosiliśmy o wytyczenie drogi dojazdowej do naszej posesji, co nie zostało uwzględnione. Natomiast zaplanowane połączenie ulicy Rutkowskiego z ulicą Szelonka przebiega obok naszej działki, ale od strony, na której nie możemy usytuować wjazdu na naszą posesję ze względu na sposób zagospodarowania naszej działki. Oprócz tego, w planie, granica zabudowy działki zachodzi w dość znaczny sposób na naszą posesję, mimo to, że działka sąsiadująca jest niezabudowaną własnością Skarbu Państwa i planując budowę drogi można z tego skorzystać, a nie ingerować w naszą działkę."*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia wymienionej uwagi:

Ukształtowany w planie układ drogowy został wyznaczony w oparciu o istniejące ulice gminne oraz mając na uwadze zapewnienie niezbędnych podstawowych potrzeb powiązania istniejącego układu drogowego nowymi odcinkami (łącznikami) dróg publicznych o klarownym geometrycznie układzie przestrzennym. Nie jest możliwe w planie zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej każdej działce budowlanej, zwłaszcza że obowiązujące przepisy dopuszczają indywidualną możliwość dostępu do drogi publicznej poprzez prywatne drogi dojazdowe lub służebność przejazdu. Jeśli aktualny dojazd do przedmiotowej nieruchomości spełnia prawne warunki korzystania z przejazdu po nieruchomościach sąsiednich, to powinno zostać uwzględnione przy realizacji inwestycji w terenie 2MWN. Istnieje również możliwość zapewnienia przedmiotowego dojazdu od strony terenu drogi 1KDD. Ponadto nie stwierdzono jaka „granica zabudowy działki”, o której mowa w uwadze, i w którym miejscu „zachodzi w dość znaczący sposób” na posesję zgłaszających uwagę – uznano, iż uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

Zgodnie z powyższym nie uwzględnia się w całości lub w części wszystkich 14 uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pszczelnik II” w Jaworznie.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XVI/179/2011
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 22 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w oparciu o Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pszczelnik II” w Jaworznie

**Rada Miejska w Jaworznie
rozstrzyga**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pszczelnik II” w Jaworznie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem planu miejscowego miasto Jaworzno poniesie wydatki na inwestycje zapisane w planie z ramach infrastruktury technicznej z zakresu realizacji gminnych dróg i ulic publicznych wraz z oświetleniem i kanalizacją deszczową.
2. W związku z ustaleniami planu, dotyczącymi wyznaczenia nowych terenów budowlanych, miasto Jaworzno może ponieść wydatki na następujące inwestycje, nie zapisane bezpośrednio w planie, z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) realizację sieci wodociągowej,
 - b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i 2:
 - a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska,
 - b) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
4. Źródła finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1 i 2:
 - a) budżet miasta,
 - b) środki zewnętrzne (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, fundusze unijne),
 - c) partnerstwo publiczno – prywatne.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1 i 2 będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców określone w budżetach rocznych.
6. Realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej takich jak sieci gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne będą przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Wydział Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach informuje, że Wojewoda Śląski stwierdził nieważność części ww. uchwały zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.2.2012