



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 22 stycznia 2013 r.

Poz. 660

### UCHWAŁA NR XXVI/378/2012 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE

z dnia 29 listopada 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sodowa Góra” 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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163, poz. 981), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna,

#### **Rada Miejska w Jaworznie**

**uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sodowa Góra” w Jaworznie, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni 156,8 ha.

2. Określone w § 1 ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń uchwały nr XXII/265/2008 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sodowa Góra” w Jaworznie.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** W uchwale planu stosowane są pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Jaworznie;
- 2) plan – jest to komplet ustaleń, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jaworzna, będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) mapa zasadnicza – jest to mapa w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzona w państwowym zasobie geodezyjno - kartograficznym, wydana przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego w Jaworznie;

- 4) ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest to ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 5) działka – jest to działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) rysunek planu – jest to załącznik graficzny nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w układzie 2000, edytowany w skali 1:2000;
- 7) tereny – są to obszary o tożsamym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami;
- 8) przestrzeń publiczna – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
  - a) tereny dróg, w tym: ulice, place, ścieżki piesze i rowerowe, a także tereny zieleni urządzonej, takie jak: skwery, tereny rekreacyjne,
  - b) działki lub części działek zagospodarowanych w formie: dojeżdż, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, w granicach terenów przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych;
- 9) przynależne zagospodarowanie terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego:
  - a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, w tym drogi wewnętrzne,
  - b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki,
  - c) powierzchnie zieleni, zieleni niską, średnią i wysoką,
  - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy,
  - e) budowle terenowe, takie jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone nośniki reklamowe i elementy informacji wizualnej,
  - f) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;
- 10) reklamy wielkogabarytowe – należy przez to rozumieć reklamy komercyjne o wielkości powyżej 5 m<sup>2</sup>;
- 11) reklamy czasowe – należy przez to rozumieć reklamy mające charakter publiczny, związane z wydarzeniami miejskimi i działalnością Miasta i jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, a także wydarzeń sportowych, kulturalnych bądź religijnych, których czas ekspozycji nie może przekroczyć 3 miesięcy;
- 12) zabudowa wolnostojąca – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne lub usługowe nie usytuowane w granicy działki, nie przylegające do innego budynku lub budowli;
- 13) zespoły zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespoły zabudowy składające się co najmniej z trzech budynków mieszkalnych wolnostojących, bliźniaczych lub sześciu szeregowych wraz z układem komunikacyjnym powiązany z drogą publiczną, miejscami parkingowymi, zielenią towarzyszącą i miejscami rekreacji dla mieszkańców w postaci placów zabaw, skwerów, które stanowią jednorodny architektonicznie kompleks ujęty w jednym projekcie budowlanym;
- 14) kompleksowe zagospodarowanie – należy przez to rozumieć zagospodarowanie obejmujące powierzchnie piesze, jezdne i postojowe, zieleni urządzonej, wyposażenie w oświetlenie oraz miejsca gromadzenia odpadów, a także elementy małej architektury realizowane wyprzedzająco bądź jednocześnie z realizacją przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego w granicach podanych w szczegółowych ustaleniach planu;
- 15) elementy systemu identyfikacji miejskiej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla Miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze.

## 2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

2) obszary i obiekty wskazane z uwagi na ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochronę archeologiczną oraz kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu są:

1) ustalenia planu definiowane dla terenu – są to ustalenia i parametry obowiązujące dla każdej działki położonej w granicach wyznaczonego terenu, takie jak:

a) podstawowe przeznaczenie w granicach działki – jest to preferowane przeznaczenie odnoszące się do powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach, z zastrzeżeniem przeznaczeń dopuszczonych i dopuszczalnych,

b) dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu i działki – są to dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenia, inne niż przeznaczenie podstawowe określone dla danego terenu, przy czym:

- przeznaczenia dopuszczone podporządkowane są przeznaczeniu podstawowemu,
- dopuszczenia następują z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń zapisanych dla poszczególnych terenów,
- wielkość i gabaryty działki gwarantują obsługę przeznaczeń dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, gromadzenia odpadów,

c) procent zabudowy dla działki lub jej części – jest to wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki lub jej części do powierzchni lub części powierzchni tej działki położonej w granicach przedmiotowego terenu, przy czym za powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię rzutu pionowego zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu,

d) procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki lub jej części – jest to wyrażony w % stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki lub jej części do powierzchni lub części powierzchni tej działki położonej w granicach przedmiotowego terenu,

e) wysokość zabudowy – jest to:

- w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami - wysokość liczona w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu,
- w przypadku budynków - wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określona za pomocą jednego lub dwu obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez żadną z zewnętrznych ścian planowanego budynku,

g) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, których lokalizacja planowana jest w pasie terenu o szerokości 30 m licząc od linii rozgraniczających terenów, bez uwzględniania schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów, zgodnie z warunkami technicznymi,

h) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danej działce lub jej części do jej powierzchni;

2) ustalenia planu definiowane dla stref – są to ustalenia indywidualne obowiązujące dla wszystkich działek lub ich części położonych w zasięgu wyodrębnionych stref:

a) OKE – ochrony i ekspozycji krajobrazu,

b) KO – zasięgu terenów predestynowanych do występowania ruchów masowych ziemi,

c) SU – zasięgu dopuszczonej zabudowy usługowej,

d) SUH – zasięgu dopuszczonej zabudowy usług edukacji, usług gastronomii i usług hotelarskich;

- 3) ustalenia planu definiowane dla infrastruktury technicznej – są to ustalenia indywidualne, odnoszące się do terenów infrastruktury technicznej, a także istniejących i projektowanych sieci, zgodnie ze specyfiką poszczególnych branż;
- 4) ustalenia pozostałe wynikające z poszczególnych paragrafów uchwały.

2. Informacjami planu są:

- 1) granica udokumentowanego złoża wapieni i margli - niebilansowego;
- 2) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 452 „Chrzanów”;
- 3) granica terenu górniczego Jaworzno-Jeleń;
- 4) granica złoża węgla kamiennego Jan Kanty I;
- 5) strefa KG - zasięgu wyrobisk podziemnych byłej kopalni cynku i ołowiu „Galmany”;
- 6) strefa KP - zasięgu płytkiej eksploatacji węgla kamiennego;
- 7) strefa ochronna i obsługi technicznej napowietrznych linii wysokich napięć oraz magistrali wodociągowej.

**§ 4. 1.** W planie wyznaczono tereny, ustalając dla nich w tekście uchwały przeznaczenia przedstawione na rysunku planu za pomocą oznaczeń graficznych, symboli literowo - cyfrowych oraz oznaczeń uzupełniających, wynikających ze specyfiki obszaru objętego planem.

2. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) US – tereny sportu i rekreacji;
- 4) R – tereny rolne;
- 5) ZL – tereny lasów i dolesień;
- 6) ZR – tereny zieleni rekreacyjnej;
- 7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) KDO – tereny obsługi podróżnych;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 11) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.

**§ 5.** Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i standardów zabudowy

1. Obowiązują następujące ogólne ustalenia:

- 1) w granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg winny być realizowane w śladzie wyznaczonych w rysunku planu linii rozgraniczających tereny z dopuszczeniem ich cofnięcia do wnętrza terenu;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych oraz blach;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy pomiędzy sąsiednimi działkami budowlanymi wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub zabudowy szeregowej, przy czym dopuszczenie odnosi się jedynie do budynków realizujących funkcje mieszkalne.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych elementów dachowych, takich jak: lukarny, facjaty, szczyty, przeszklenia, oranżerie i ogrody zimowe.

3. Dla budynków, należy stosować następujące materiały i kolorystykę:

- 1) elewacje budynków: tynki w kolorach pastelowych, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień naturalny, drewno, elementy stalowe systemowe, elementy szklane;
- 2) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin ściennych z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych;
- 3) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blacha płaska, blacha dachówkowa, w tonacjach: brązów, czerwieni, szarości i czerni, z jednoczesnym zakazem stosowania blach trapezowych i falistych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych i pomocniczych oraz dopuszczonych dachów o spadkach połaci dachowych do 10 stopni.

5. Nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów niż określone w planie.

6. W zależności od przeznaczenia, obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych, z nakazem stosowania wskaźników ustalonych dla poszczególnych terenów.

7. Ustala się następujące zasady realizacji nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, w tym reklam świetlnych:

- 1) będących indywidualnymi budowlami: wyklucza się wszelkie reklamy wielkogabarytowe wolnostojące w terenach MN, ZL, w liniach rozgraniczających dróg oraz w granicach strefy OKE, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 6 ust. 7;
- 2) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami: wyklucza się możliwość zasłaniania nośnikami reklamowymi całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków, od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 6 ust. 7.

#### § 6. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla wszystkich terenów położonych w granicach planu obowiązują następujące ogólne ustalenia związane z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakazuje się:

- 1) wprowadzania funkcji związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania;
- 3) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, a także wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną;
- 4) lokalizowania nowych przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem terenów o symbolach przeznaczenia U, US, E, KDO, przedsięwzięć związanych z zabudową mieszkaniową, przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, a także wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną oraz przedsięwzięć inwestycyjnych na obszarach miejskich.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw w celach grzewczych o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) w planie ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do których należą tereny oznaczone symbolami MN i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zdefiniowane w przepisach ochrony środowiska;

2) dla dopuszczonych lokali mieszkalnych położonych w obiektach na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.

5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego.

6. Nakazuje się wkomponowanie urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji w otaczający krajobraz.

7. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę OKE ochrony i ekspozycji krajobrazu, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, w zasięgu której obowiązują:

- 1) zakaz przekształcania krajobrazu, w szczególności naruszania ścian byłego kamieniołomu Sadowa Góra, z zastrzeżeniem możliwości prowadzenia działań dla rozwoju siedlisk przyrodniczych;
- 2) zakaz zbioru, niszczenia i uszkodzania siedlisk roślin objętych ochroną;
- 3) zakaz inwestycji, które powodowałyby zniekształcanie istniejącej rzeźby terenu i zaburzenie lokalnych stosunków wodnych;
- 4) zakaz budowy masztów oraz innych budowli telefonii komórkowej;
- 5) dopuszczenie zabudowy w granicach stref SUH1 ÷ SUH3 zgodnie z par. 16;
- 6) dopuszczenie elementów informacji wizualnej oraz reklam zarówno wolnostojących, jak i zintegrowanych z budynkami, związanych z funkcjonowaniem obiektów położonych w strefie SUH1 ÷ SUH3;
- 7) dopuszczenie ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych oraz miejsc widokowych.

**§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

1. Dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) budowa sieci w oparciu o nowe powiązania z układem zewnętrznym oraz istniejący układ sieci znajdujący się w ulicach Św. Wojciecha i Jaworzniczej, na warunkach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających drogi, a także w granicach terenów o pozostałych przeznaczeniach, z zastrzeżeniem, iż planowane przebiegi – trasy lub lokalizacje, nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych infrastruktury technicznej możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy i normy branżowe i nie naruszone są pozostałe ustalenia planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 4) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z zagospodarowaniem obszaru przestrzeni publicznej;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne i obsługi technicznej o szerokościach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci, przy czym wskazane na rysunku planu strefy dla napowietrznych linii 110 kV, 220 kV i 400 kV oraz dla magistrali wodociągowej D750 należy traktować orientacyjnie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie sieci wodociągowej:

- 1) budowę nowego systemu wodociągów dla obsługi terenów oznaczonych symbolem 1MN ÷ 6MN, 2U, 1KDO, 1ZR i 3ZR na warunkach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci;
- 2) rozbudowę istniejącego systemu wodociągów, z zapewnieniem w pierwszym rzędzie docelowego zapotrzebowania na wodę dla celów bytowo – komunalnych;

3) przebudowę i przełożenie magistrali wodociągowej D750, z nowym przebiegiem wzdłuż dróg 2KDZ i 4KDZ;

4) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie sieci elektroenergetycznej:

1) budowę nowej sieci elektroenergetycznej dla obsługi terenów oznaczonych symbolem 1MN ÷ 6MN, 2U, 1KDO, 1ZR i 3ZR na warunkach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci, z zakazem realizowania linii napowietrznych;

2) rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;

3) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych na działkach znajdujących się w terenach o symbolu E, a także w terenach o pozostałych przeznaczeniach innych niż MN;

4) zakaz realizacji nowych stacji transformatorowych nasłupowych w terenach MN, U, ZR, ZN i KDO;

5) zakaz budowy nowych sieci wysokich napięć;

6) dopuszczenie rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci wysokich napięć, w granicach terenów o symbolach 1R i 2R, z zastrzeżeniem lokalizowania jej wzdłuż istniejących przebiegów tych sieci;

7) dopuszczenie rozbudowy i modernizacji sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lokalizowania ich wzdłuż dróg publicznych, granicy lasu bądź istniejącej sieci.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie sieci kanalizacyjnej:

1) budowę nowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla obsługi terenów oznaczonych symbolami 1MN ÷ 6MN, 2U, 1KDO, 1ZR i 3ZR;

2) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej gwarantującego ochronę wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) do czasu realizacji systemu kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych;

6) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z ulic publicznych, a także z parkingów, placów manewrowych i magazynowo-składowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w formie odprowadzenia wód deszczowych do rowów, po spełnieniu wymogów przepisów ochrony środowiska.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie dostaw ciepła:

1) dla projektowanej zabudowy nakaz zastosowania urządzeń i technologii, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;

2) dopuszczenie indywidualnych ekologicznych systemów grzewczych spełniających ograniczenia zawarte w pkt 1.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie sieci gazowej:

1) budowę nowej sieci gazowej dla obsługi terenów oznaczonych symbolem 1MN ÷ 6MN, 2U, 1KDO, 1ZR i 3ZR;

2) utrzymanie i rozbudowa istniejącej rozdzielczej sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie sieci telekomunikacyjnej:

1) utrzymanie istniejących i rozbudowa linii sieci i urządzeń teletechnicznych;

2) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych, w tym urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

w miejscach nie eksponowanych, w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów krajobrazowych i przyrodniczych, z zachowaniem zapisów par. 6 ust. 6 i 7.

8. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci innych, takich jak telewizja kablowa, alarmowa, internetowa, na warunkach wynikających ze stosowanych dla nich wymogów prawnych, przepisów ogólnych i branżowych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz wyposażenia dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakaz prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;
- 3) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane;
- 4) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

**§ 8.** Zasady zagospodarowania i zabudowy w granicach obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu górniczego TG Jaworzno - Jeleń, złoża Jaworzno.

2. Północna część obszaru objętego planem położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jan Kanty I”, w byłym obszarze górniczym Jaworzno III zniesionym decyzją Ministra Środowiska nr DGiKGe – 4771- 9/4384/09/KO z dnia 14 października 2009 r.

3. 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 przy udzielaniu nowych lub zmianie koncesji:

- 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 uniemożliwiają grawitacyjne odwodnienie terenów;
- 2) gwarantując możliwość zabezpieczenia obiektów budowlanych przed odkształceniem terenu, przyjmując II kategorię odkształceń terenu za graniczną, możliwą do wystąpienia, w zasięgu obszarów zwartej zabudowy, za które uznaje się tereny MN, U oraz KDO wraz z terenami dróg publicznych;
- 3) nie obniżając wartości nieruchomości budowlanych, nie blokując możliwości rozwojowych terenów mieszkaniowych, nie powodując zagrożenia bezpieczeństwa ani obniżenia jakości życia mieszkańców.

4. Działalność inwestycyjną w granicach terenu górniczego należy prowadzić z uwzględnieniem, aktualnych w momencie sporządzania dokumentacji budowlanej, informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno - górniczych, dotyczących skutków dokonanej, bieżącej i prognozowanej eksploatacji górniczej.

5. W granicach stref KG i KP, oznaczonych na rysunku planu, występuje zagrożenie możliwością wystąpienia deformacji nieciągłych wynikających z dokonanej płytkiej eksploatacji górniczej - obszar o skomplikowanych warunkach gruntowych w rozumieniu przepisów geologicznych i górniczych.

6. W obszarze objętym planem występuje zagrożenie osuwania się mas ziemnych w terenach położonych w wyrobisku byłej kopalni Sadowa Góra oraz przy ul. Jaworznińskiej, oznaczone na rysunku planu jako strefa KO – zasięgu terenów predestynowanych do występowania ruchów masowych ziemi. W granicach tej strefy występują skomplikowane warunki gruntowe w rozumieniu obowiązujących przepisów geologicznych i górniczych.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- 1) tereny dróg publicznych o symbolach KDZ, KDL, KDD;



- 2) tereny obsługi podróży KDO;
- 3) tereny zieleni rekreacyjnej o symbolach ZR;
- 4) ogólnodostępne: miejsca postojowe, parkingi, place, skwery, place zabaw i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W obszarze przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach KDZ, KDL, KDD, KDO i ZR oraz ponadto:

- 1) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- 2) nakaz wyposażenia osiedli mieszkaniowych w wydzielone place zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacyjne dla mieszkańców;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem przestrzeni publicznej oraz elementów identyfikacji miejskiej;
- 4) dopuszczenie reklam czasowych służących informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych, z zastrzeżeniem ustaleń par. 5 ust. 7.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEZNACZENIA ORAZ SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§ 10.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1MN ÷ 6MN i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna w zespołach zabudowy, zabudowa usługowa w strefach SU lub jako wbudowana w budynkach mieszkalnych, w tym - obiekty handlu detalicznego, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka, krawiectwo oraz inne rzemiosło wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazy:

a) obowiązujące parametry zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego:

- procent zabudowy do 30%,
- procent powierzchni biologicznie czynnej od 50%,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej do 2 kondygnacji i do 9 m, przy czym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
- wysokość zabudowy w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do 3 kondygnacji i do 12 m, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe,
- wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji i do 9 m, przy czym druga kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe,
- wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych, w tym garaży, do 4 m,
- szerokości elewacji dla budynków zabudowy wolnostojącej przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego powyżej 10 m,
- minimalna intensywność zabudowy 0,05,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,8,

b) dachy budynków nowych i przebudowywanych przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego:

- budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej 35 ÷ 40<sup>0</sup>,
- budynków w zespołach zabudowy mieszkaniowej 20 ÷ 40<sup>0</sup> lub płaskie,
- przeznaczonych dla budynków pomocniczych lub gospodarczych, w tym garaży – indywidualnie, w nawiązaniu do budynku mieszkalnego,
- przeznaczonych dla dopuszczonych budynków usługowych – indywidualnie,

## c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek:

- zabudowy wolnostojącej: minimalna szerokość frontu 18 m, minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia 900 m<sup>2</sup>,
- zabudowy bliźniaczej: minimalna szerokość frontu 12 m, minimalna powierzchnia 500 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia 1100 m<sup>2</sup>,
- zabudowy szeregowej: minimalna szerokość frontu 7 m, minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia 1100 m<sup>2</sup>,
- dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej: minimalna szerokość frontu 30 m, minimalna powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia 3000 m<sup>2</sup>,
- dopuszczonej zabudowy usługowej: minimalna szerokość frontu 18 m, minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>,
- dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m,
- sięgaczy: szerokość pasa drogowego minimum 6 m i plac do nawracania o wymiarach 20 x 20 m,
- granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni; w przypadku scalenia i podziału dokonywanego na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu, dopuszcza się stosowanie innych kątów wynikających z optymalizacji kształtu działek budowlanych dostosowanych do specyfiki terenu i charakteru zamierzenia inwestycyjnego,

## d) wskaźniki miejsc parkingowych:

- dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki co najmniej 2 miejsc parkingowych lub garaży dla 1 lokalu mieszkalnego,
- dla przeznaczenia dopuszczonego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego dla każdego lokalu użytkowego,  
z zastrzeżeniem ustaleń par. 5 ust. 6,

e) garaże dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej wbudowane w bryłę budynków,

f) realizacja przeznaczenia dopuszczonego usługowego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego przy maksymalnie 30% powierzchni całkowitej, z zastrzeżeniem ustaleń dla stref SU zawartych w pkt 3,

g) realizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dla działek, których ona dotyczy, z uwzględnieniem par. 3 ust. 1 pkt 1 lit. g;

## 2) zakazy:

- a) budowy samodzielnych zespołów garaży,
- b) zakaz lokalizacji garaży wzdłuż drogi 4KDZ i 1KDL;

## 3) dopuszczenia:

a) przeznaczenia działek lub fragmentów działek budowlanych położonych w zasięgu wyznaczonej graficznie strefy SU wyłącznie na budynki przeznaczenia dopuszczonego usługowego, nie będące przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem:

- zachowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźników miejsc parkingowych zawartych w pkt 1,
- realizacji pasa zwartej zieleni zapewniającej izolacyjność, o szerokości co najmniej 2 m celem ochrony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

b) realizacji placów, skwerów i zieleńców.

**§ 11.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1U oraz 2U i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, takiej jak: obiekty handlowe handlu detalicznego, gastronomia, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka, krawiectwo oraz inne rzemiosło, przeznaczenie dopuszczone - obiekty kultury i oświaty, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

a) obowiązujące parametry zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego:

- procent zabudowy dla działki lub jej części dla terenu 1U do 50%,
- procent zabudowy dla działki lub jej części dla terenu 2U do 30%,
- procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki lub jej części od 30%,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 18 m,
- szerokości elewacji dla budynków nowej zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego maksymalnie 20 m,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,8,

b) dachy budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego – indywidualne,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
- granice nowych działek winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni; w przypadku scalenia i podziału dokonywanego na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu, dopuszcza się stosowanie innych kątów wynikających z optymalizacji kształtu działek budowlanych dostosowanych do specyfiki terenu i charakteru zamierzenia inwestycyjnego,

d) lokalizacja w granicach działki co najmniej jednego miejsca parkingowego lub garażu, dla każdego rozpoczętych 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych podstawowych, z wyłączeniem powierzchni komunikacyjnych, pomocniczych, technicznych i gospodarczych, z zastrzeżeniem ustaleń par. 5 ust. 6,

e) kompleksowego zagospodarowania nieruchomości od strony przestrzeni publicznych w postaci rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 2U realizacja pasa zwartej zieleni wzdłuż granic z terenem 6MN zapewniającej izolacyjność, o szerokości co najmniej 2 m;

2) zakaz lokalizacji garaży w odległości mniejszej niż 15 m od wyznaczonych w planie linii rozgraniczających drogi publiczne;

3) dopuszczenia:

a) utrzymania istniejącej mieszkaniowej funkcji budynku z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub remontu w terenie 1U,

b) dopuszczenie utrzymania działalności hurtowej w terenie 1U.

**§ 12.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1US i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - sportu i rekreacji, takie jak otwarte tereny sportowe i rekreacyjne, w tym np.: boiska, korty, ujeżdżalnie, przeznaczenie dopuszczone - budynki administracyjne, małej gastronomii i pomocnicze związane z obsługą terenu, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

a) wysokość oraz gabaryty obiektów i budowli indywidualne, dostosowane do funkcji, lecz nie wyższe niż 15 m,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej od 30%,

c) dla budynków przeznaczenia dopuszczonego obowiązują:

- łączna powierzchnia całkowita do 100 m<sup>2</sup>,
- wysokości zabudowy do 8 m,
- dachy dostosowane do funkcji obiektu,

d) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
- granice nowych działek winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni,

e) lokalizacja w granicach działki co najmniej jednego miejsca parkingowego lub garażu dla każdego 20 użytkowników planowanych funkcji, bilansowanych według ustaleń programowych projektu budowlanego, z zastrzeżeniem ustaleń par. 5 ust. 6,

f) kompleksowe zagospodarowanie terenu w postaci: rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej, w tym jego odgrodenie od terenów przyległych;

2) dopuszczenia:

- a) lokalizacji lokali mieszkalnych, wyłącznie dla właścicieli i administratorów terenu, z zastrzeżeniem zagwarantowania co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na każdy lokal,
- b) lokalizacji obiektów okazjonalnych, tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem, towarzyszących lub związanych z funkcjami sportu i rekreacji,
- c) realizacji ścieżek zdrowia.

**§ 13.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1R ÷ 7R i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny rolne, działalności rolniczej, takiej jak uprawy polowe, łąki, sady, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz ochrony i utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz nowej zabudowy;
- 3) dopuszczenia:

- a) realizacji nowych zalesień nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia, nie wyznaczonych graficznie w planie, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
- b) przebudowy i remontu istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w terenie 3R, wyznaczonej graficznie na rysunku planu o maksymalnie 20% w stosunku do stanu w dniu wejścia planu w życie,
- c) realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, takich jak ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki piesze i rowerowe,
- d) realizacji ogrodów tematycznych dla siedlisk roślinnych podlegających ochronie i rzadkich w terenie 5R.

**§ 14.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1ZL ÷ 4ZL i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i dolesień, tj. lasy, zadrzewienia i zakrzewienia wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi, istniejące obiekty infrastruktury technicznej oraz tereny obsługi gospodarki leśnej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazy:
  - a) ochrony drzewostanów leśnych zgodnie z przepisami o lasach i ochronie przyrody,
  - b) uzupełnienia drzewostanu poprzez urozmaicenie szaty roślinnej i rozwój ekosystemu leśnego,
  - c) utrzymania istniejącego systemu melioracyjnego;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów o lasach;
- 3) dopuszczenia:

- a) funkcji rekreacyjno – turystycznych, w tym tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych,
- b) przeznaczenia terenów dla obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- c) realizacji nowego systemu melioracyjnego.

**§ 15.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1ZR ÷ 3ZR i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni rekreacyjnej, w tym: tereny zadrzewione, zakrzewione, zieleń urządzona i nieurządzona, unikatowe tereny geologiczne i przyrodnicze na terenach byłego kamieniołomu, przeznaczenie dopuszczone - centrum edukacji ekologiczno – geologicznej, w tym: zabudowa usług edukacji, usług gastronomii i usług hotelarskich w zasięgu stref SUH1, SUH2 i SUH3, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) realizacji ogólnodostępnych terenów zielonych indywidualnie projektowanych, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca oraz przeznaczenia terenów sąsiednich,
- b) kompleksowego zagospodarowania w postaci rozwiązań terenowych, nawierzchni pieszych i jezdnych, elementów małej architektury, przy czym powierzchnia utwardzona powinna zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu, nie wliczając w to wyznaczonych stref SUH1 ÷ SUH3,
- c) ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo form przyrody ożywionej i nieożywionej (w tym: stanowisk megariplemarków i ciepłolubnych siedlisk naskalnych),

d) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:

- dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach terenu co najmniej 15 miejsc parkingowych oraz niezbędnych miejsc postojowych dla autokarów, których ilość powinna wynikać ze specyfiki przyszłego projektu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- dla przeznaczenia dopuszczonego w strefach SUH1 i SUH2 lokalizacja co najmniej jednego miejsca parkingowego lub garażu, dla każdego rozpoczętego 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni komunikacyjnych, pomocniczych, technicznych i gospodarczych oraz niezbędnych miejsc postojowych dla autokarów, których ilość powinna wynikać ze specyfiki przyszłego projektu zagospodarowania i użytkowania w granicach stref,
- dla przeznaczenia dopuszczonego w strefie SUH3 lokalizacja co najmniej jednego miejsca parkingowego lub garażu, dla każdego rozpoczętego 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni komunikacyjnych, pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

z zastrzeżeniem ustaleń par. 5 ust. 6,

e) obowiązujące parametry zabudowy przeznaczenia dopuszczonego w terenie 1ZR, w zasięgu stref SUH1 i SUH2:

- lokalizacja zabudowy pełniącej wyłącznie funkcje naukowe, edukacyjne, handlowo-gastronomiczne i administracyjno-socjalne,
- wysokość budynków do 15 m,
- wysokość obiektów naukowych i edukacyjnych przeznaczonych do ochrony przyrodniczej siedlisk gatunków roślinnych przystosowana do wysokości skarp wyrobiska i rodzaju siedliska,
- łączna powierzchnia zabudowy do 3000 m<sup>2</sup>,
- działki powstałe w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów i powierzchni odpowiednio: 25 m i 1000 m<sup>2</sup>,

f) obowiązujące parametry zabudowy przeznaczenia dopuszczonego w terenie 3ZR w zasięgu strefy SUH3:

- lokalizacja zabudowy pełniącej wyłącznie funkcje gastronomiczne i usługi hotelarskie,
- wysokość budynków do 15 m,
- łączna powierzchnia zabudowy do 5000 m<sup>2</sup>,

- działki powstałe w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów i powierzchni odpowiednio: 25 m i 1000 m<sup>2</sup>;

2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza wyznaczonymi strefami SUH1 ÷ SUH3;

3) dopuszczenia:

- a) realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, takich jak ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, a także ogrody tematyczne,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych, takich jak: kawiarnie letnie, ekspozycje terenowe, z zastrzeżeniem wykonania projektu zagospodarowania terenu, w którym wskazana będzie ich lokalizacja i obsługa komunikacyjna oraz będą określone podstawowe parametry,
- c) prowadzenia działań zmierzających do tworzenia warunków glebowych niezbędnych dla rozwoju siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie.

**§ 16.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1ZN i ustala się jego przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej, tj. istniejąca zieleń, zadrzewienia i zakrzewienia, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) utrzymania i ochrony istniejącego ukształtowania terenu,
- b) ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo form przyrody ożywionej i nieożywionej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszczenia:

- a) funkcji rekreacyjno – turystycznych, w tym tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych,
- b) prowadzenia działań zmierzających do tworzenia warunków glebowych niezbędnych dla rozwoju siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie,
- c) uzupełnienia drzewostanu poprzez urozmaicenie szaty roślinnej i rozwój ekosystemu,
- d) realizacji ogólnodostępnych terenów zielonych.

**§ 17.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolem 1E oraz 2E i ustala się ich przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, to jest obiektów i budowli, takich jak stacje transformatorowe, rozdzielnie prądu, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) obowiązują indywidualne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dostosowane do technologii,
- b) ogrodzenia terenu;

2) dopuszczenie lokalizacji innych niż wskazanych w przeznaczeniu podstawowym urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1KDO i ustala się jego przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi podróźnych, takie jak: miejsca odpoczynku podróźnych, parkingi, stacje paliw, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

a) obowiązujące parametry zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- procent zabudowy do 50%,
- procent powierzchni biologicznie czynnej od 15%,
- wysokość zabudowy do 10 m,

b) dachy – indywidualne dostosowane do specyfiki funkcji i technologii obiektów,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
- granice nowych działek winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni,

d) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości w postaci rozwiązań terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;

3) dopuszczenie lokali usług handlu i gastronomii w obiektach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem zagwarantowania dla nich co najmniej 1 miejsca postojowego dla każdego rozpoczętych 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej.

### § 19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z podstawowym miejskim układem komunikacyjnym poprzez ul.Św. Wojciecha oznaczoną symbolem 2KDZ i 3KDZ, ul. Jaworzniczką oznaczoną symbolem 4KDZ oraz ul. Fornalskiej oznaczoną symbolem 1KDZ.

2. Wyznacza się tereny dróg publicznych zbiorczych 1KDZ ÷ 4KDZ.

3. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych 1KDL.

4. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych 1KDD ÷ 2KDD.

5. Dla wszystkich dróg wyznaczonych w planie obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) KDZ – drogi zbiorcze o szerokości w liniach rozgraniczających:

- dla 1KDZ - 20 m z lokalnymi poszerzeniami do 60 m wynikającymi z granic własności,
- dla 2KDZ - 20 m z lokalnym poszerzeniem do 100 m w rejonie skrzyżowania z 1KDZ i 1KDL,
- dla 3KDZ - 20 m,
- dla 4KDZ - 20 m, z lokalnymi poszerzeniami do 38 m wynikającymi z granic własności,

b) KDL – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m,

c) KDD – drogi dojazdowe 1KDD i 2KDD o szerokościach w liniach rozgraniczających 12 m;

2) zakazy:

a) zabudowy i grodzenia wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach,

b) pojedynczych zjazdów do wydzielanych działek zabudowy mieszkaniowej z drogi 1KDL, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f;

3) dopuszczenia:

a) lokalizacji elementów małej architektury, innych niż reklamy i elementy informacji wizualnej,

b) ścieżek pieszych i rowerowych,

c) realizacji infrastruktury technicznej,

d) miejsc postojowych i parkingów wzdłuż dróg KDD,

e) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej i indywidualnych rozwiązań zieleni wysokiej,

f) włączenia dróg wewnętrznych obsługujących tereny mieszkaniowe do dróg 1KDL i 4KDZ, z zastrzeżeniem przepisów o drogach.

§ 20. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, w wysokości 30% dla działek położonych w granicach terenów 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 1U, 2U, 1US.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Jaworzna.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Paweł Bańkowski**





## Załącznik nr 2

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), rozstrzyga się, co następuje:

1. Przewiduje się poniesienie nakładów na infrastrukturę techniczną, w tym budowę i modernizację:

- a) dróg publicznych,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) sieci kanalizacji deszczowej,
- d) sieci wodociągowej.

2. Wykonanie zadań, o których mowa w ust. 1, finansowane będzie w szczególności ze środków własnych Miasta według harmonogramów planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Jaworznie.

3. Dopuszcza się możliwość finansowania wyżej wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

## Załącznik nr 3

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sodowa Góra” 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sodowa Góra” zawartych w dokumentacji prac planistycznych w "Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

1. Nie uwzględnia się uwagi nr 1 (działki nr 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 obr.1022) dotyczącej prośby o rozważanie dopuszczenia w obszarze 5R i 6R zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Działek nie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna oraz brak możliwości obsługi drogami publicznymi dojazdowymi i obsługi infrastrukturą techniczną. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna dla ww. działek wskazuje jeden kierunek zagospodarowania: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej proponowane do prowadzenia produkcji roślinnej. Wspomniane w uwadze pozwolenie na budowę wydane dla podobnych terenów, położonych w granicach mpzp „Warpie”, nie może mieć analogicznego zastosowania w projekcie mpzp „Sodowa Góra”. Pozwolenie to wydano na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) terenu górniczego ZGE „Sobieski – Jaworzno III” przed uchwaleniem mpzp „Warpie”. Dopiero mpzp „Warpie” ustalił w tym obszarze tereny rolne tak, aby dochować wymaganej przepisami zgodności ze Studium. Fragment mpzp terenu górniczego ZGE „Sobieski – Jaworzno III” obowiązuje również w południowej części projektu mpzp „Sodowa Góra”, ale wskazane w nim przeznaczenie jest przeznaczeniem upraw rolnych oznaczonym symbolem RP, które nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny działek, będących przedmiotem uwagi położone są w takiej odległości od skrzyżowania dwóch dróg zbiorczych, która uniemożliwia włączenie drogi publicznej dojazdowej, która mogłaby obsłużyć ww. działki. Ponadto ze względu na brak sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej w najbliższym czasie nie jest planowany rozwój infrastruktury technicznej w tym rejonie miasta.

2. Nie uwzględnia się uwagi nr 2 (działka nr 34/2 obr. 101) dotyczącej prośby o ponowne przeanalizowanie planu „Sodowa Góra” i przekształcenie działki 34/2 na zabudowę mieszkaniową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna dla ww. działki wskazuje jeden kierunek zagospodarowania - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej proponowane do prowadzenia produkcji roślinnej. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd nie ma możliwości zmiany przeznaczenia ww. działki pod zabudowę mieszkaniową.

3. Nie uwzględnia się uwagi nr 3 (działka nr 69 obr. 100) dotyczącej rozważenia możliwości wytyczenia drogi gruntowej przez działki rolne w obrębie 100 i 101 między ulicami Jaworznicą a gen. Grota-Roweckiego. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu w zakresie wytyczenia drogi gruntowej. Kwestie podziałów gruntów w terenach rolnych nie należą ani do procedury planistycznej ani do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie uwagi nie uwzględnia się w zakresie wytyczenia drogi publicznej pomiędzy ulicami Jaworznicą a gen. Grota-Roweckiego. W projekcie planu „Sodowa Góra”, w terenie oznaczonym jako 3R na północ od sieci elektroenergetycznej 110 kV, nie zdecydowano się na wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w Studium, ze względu na brak środków budżetowych na realizację dróg publicznych podstawowego układu dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych. Studium przewiduje taką możliwość. Ze względu na koszty

funkcjonowania miasta i interes publiczny, zadaniem gminy jest dążenie do racjonalnego wydatkowania środków. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w pierwszej kolejności powinna zostać zrealizowana na terenach, które w obowiązującym planie miejscowym „Góra Piasku” przeznaczone zostały pod ten cel. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym obszarze zostaną ustalone w kolejnych dokumentach planistycznych. Zdaniem Miasta na tym etapie nie ma konieczności intensyfikowania zabudowy na wąskich długich działkach i wyznaczenia w tym miejscu drogi publicznej obsługującej zabudowę tylko po jednej stronie.

4. Nie uwzględnia się uwagi nr 4 (działka nr 34/3 obr. 101) dotyczącej zmiany przeznaczenia działki na tereny budowlane mieszkaniowe z dopuszczeniem usług. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna dla ww. działki (w granicach mpzp „Sodowa Góra”) wskazuje dwa kierunki zagospodarowania: dla części działki - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności projektowane, dla pozostałej części działki - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej proponowane do prowadzenia produkcji roślinnej. W projekcie planu „Sodowa Góra”, dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka, nie zdecydowano się na wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami Studium, ze względu na brak środków budżetowych na realizację dróg publicznych podstawowego układu dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych. Studium przewiduje taką możliwość. Ze względu na koszty funkcjonowania miasta i interes publiczny, zadaniem gminy jest dążenie do racjonalnego wydatkowania środków. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym rejonie w pierwszej kolejności powinna zostać zrealizowana na terenach, które w obowiązującym planie miejscowym „Góra Piasku” przeznaczone zostały pod ten cel. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym obszarze zostaną ustalone w kolejnych dokumentach planistycznych.

5. Nie uwzględnia się uwagi nr 5 (działka nr 34/1 obr. 101) dotyczącej prośby o zmianę przeznaczenia części rolnej działki 34/1 na tereny budowlane. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna dla ww. działki (w granicach mpzp „Sodowa Góra”) wskazuje dwa kierunki zagospodarowania: dla części działki - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności projektowane, dla pozostałej części działki - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej proponowane do prowadzenia produkcji roślinnej. W projekcie planu „Sodowa Góra”, dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka, nie zdecydowano się na wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami Studium, ze względu na brak środków budżetowych na realizację dróg publicznych podstawowego układu dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych. Studium przewiduje taką możliwość. Ze względu na koszty funkcjonowania miasta i interes publiczny, zadaniem gminy jest dążenie do racjonalnego wydatkowania środków. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym rejonie w pierwszej kolejności powinna zostać zrealizowana na terenach, które w obowiązującym planie miejscowym „Góra Piasku” przeznaczone zostały pod ten cel. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym obszarze zostaną ustalone w kolejnych dokumentach planistycznych.

6. Nie uwzględnia się uwagi nr 6 (działka nr 32/2 obr. 101) dotyczącej prośby o przeznaczenie działki 32/2 pod zabudowę mieszkaniową zgodnie ze studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna dla ww. działki (w granicach mpzp „Sodowa Góra”) wskazuje dwa kierunki zagospodarowania: dla części działki - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności projektowane, dla pozostałej części działki - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej proponowane do prowadzenia produkcji roślinnej. W projekcie planu „Sodowa Góra”, dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka, nie zdecydowano się na wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami Studium, ze względu na brak środków budżetowych na realizację dróg publicznych podstawowego układu dla obsługi projektowanych terenów mieszkaniowych. Studium przewiduje taką możliwość. Ze względu na koszty funkcjonowania miasta i interes publiczny, zadaniem gminy jest dążenie do racjonalnego wydatkowania środków. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym rejonie w pierwszej kolejności powinna zostać zrealizowana na terenach, które w obowiązującym planie miejscowym „Góra Piasku” przeznaczone zostały pod ten cel. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym obszarze zostaną ustalone w kolejnych dokumentach planistycznych.

7. Nie uwzględnia się uwagi nr 7.1 (obszar w granicach opracowania) dotyczącej pytania - kto ustalił granicę mpzp „Sodowa Góra”(styk mpzp „Sodowa Góra” i planu „Warpie”)- wydział architektury czy projektant. Pytanie to nie ma znamion uwagi i nie podlega rozpatrzeniu. Granica planu została ustalona w załączniku do uchwały inicjującej, podjętej przez Radę Miejską w Jaworznie w dniu 29 maja 2008 r.(uchwała Nr XXII/265/2008).

8. Nie uwzględnia się uwagi nr 7.2 (obszar w granicach opracowania) dotyczącej pytania dlaczego ul.Św. Wojciecha jest istotną w swoim przebiegu skoro zostaje zamknięta w mpzp Sodowa Góra a jej istotą docelową jest obwodnica DK-79. Pytanie to nie ma znamion uwagi i nie podlega rozpatrzeniu. Znaczenie ul.Św. Wojciecha wynika z układu komunikacyjnego zapisanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna.

9. Nie uwzględnia się uwagi nr 7.3 (obszar w granicach opracowania) dotyczącej stwierdzenia, iż ul.Św. Wojciecha w założeniu ma ustalić zasady obsługi terenów sąsiednich a nie posiada takiej roli jak Obwodnica Północna. Pytanie to nie ma znamion uwagi i nie podlega rozpatrzeniu. Ulica Św. Wojciecha jest centralną ulicą osiedla Warpie. Jej zadaniem jest bezpośrednia obsługa terenów sąsiednich. Obwodnica Północna zbiera ruch z ulic obsługujących tereny budowlane i wyprowadza go na drogi nadrzędnego układu komunikacyjnego z pominięciem obszarów silnie zurbanizowanych, w tym centrum Jaworzna. Przyjęta hierarchia obsługi komunikacyjnej jest zgodna z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna zasadami.

10. Nie uwzględnia się uwagi nr 7.4 (obszar pod budownictwo wielorodzinne) dotyczącej zarzutu pominięcia rozwiązań komunikacyjnych dla planowanego osiedla i połączenia go z zachodnią częścią miasta. Wskazany w uwadze obszar jest wyznaczony zgodnie ze Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN. Celem Miasta było ustalenie obszaru, na którym będzie możliwa realizacja indywidualnej jak i zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan dopuszcza w tym miejscu także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności, pod warunkami określonymi w planie. W związku z tym w planie wyznaczono jedynie niezbędne drogi publiczne. Plan daje możliwość realizacji siatki ulic wewnętrznych zgodnie z potrzebą przyszłych inwestorów. Plan ustala obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez następujące drogi publiczne: terenu 1MN - ul. Jaworznicą(4KDZ) i projektowaną 2KDD, terenu 2MN - projektowaną 2KDD, 3MN i 4MN projektowanymi 2KDD, 1KDL i 4KDZ, terenu 5MN - projektowaną 2KDD i 4KDZ, terenu 6MN - poprzez 1KDD i 4KDZ. Plan daje możliwość połączenia komunikacyjnego zaplanowanego ww. osiedla mieszkaniowego z zachodnią częścią miasta poprzez projektowaną 1KDL do ul. Szczakowskiej. Projektowane parametry dróg są wystarczające dla obsługi planowanego przeznaczenia.