

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE**

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościuszko III” 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 2024 r. poz. 1465 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjętego uchwałą nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r. wraz ze zmianą studium przyjętą uchwałą Nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3,

**Rada Miejska w Jaworznie
uchwała:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kościuszko III” w Jaworznie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,3 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określonych zgodnie z uchwałą nr IV/44/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościuszko III” w Jaworznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, które stanowią załącznik nr 4.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nazwa, symbol i oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 5) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego (cały obszar planu);
- 6) obszar, dla którego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej;

- 8) granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu:
- a) złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340),
 - b) terenu i obszaru górniczego „Jaworzno”.

§ 2. Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, okrećlające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, której może towarzyszyć zagospodarowanie, użytkowanie i sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych z nią związanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć tereny lub funkcje użytkowe uzupełniające przeznaczenie terenu, które stanowią mniejszy udział w powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub w powierzchni nieruchomości na danym terenie, w tym udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków;
- 3) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie zakazane ustaleniami planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania ścian zewnętrznych budynków wraz z kondygnacjami podziemnymi w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się kształtowanie podziemnych kondygnacji budynków;
- 6) średniej ważonej liczbie kondygnacji nadziemnych – należy przez to rozumieć wskaźnik przeciętnej wysokości zabudowy, obliczony jako iloraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy do udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 7) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej poza budynkiem na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej; magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów; miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych i maszyn budowlanych.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 4.1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i wyróżnione nazwą, symbolem i oznaczeniem graficznym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MW-U;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 5) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE;
- 6) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem ZN;
- 7) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, zawarte są w rozdziale 3, przy czym dopuszcza się użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu, w postaci:

- 1) komunikacji pieszej, rowerowej i pieszo-rowerowej;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem § 12;
- 4) obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu, ochronie środowiska, odprowadzeniu wód opadowych, utrzymaniu porządku i czystości;
- 5) dojazdów.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) przy zagospodarowaniu terenu MW-U i kształtowaniu na nim zabudowy, należy uwzględnić jego eksponowane położenie w centralnej części miasta, stosując podwyższone standardy architektoniczne oraz wysoką jakość rozwiązań przestrzennych, przy czym w zakresie kolorystyki budynków oraz pokryć dachowych:
 - a) nakazuje się, z zastrzeżeniem lit. b, stosowanie na elewacji kolorów w odcieniach bieli, szarości lub jasnych, o niskim nasyceniu odcieni koloru brązowego (odcienie beżowe, kremowe) – nie dotyczy naturalnych kolorów materiałów elewacyjnych użytych na powierzchniach nieotynkowanych,
 - b) dopuszcza się stosowanie na części elewacji, o udziale nie większym niż 10% powierzchni elewacji danej ściany budynku, innych odcieni kolorów, niż wymienione w lit. a,
 - c) zakazuje się stosowanie pokryć dachowych z blachy trapezowej lub falistej, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący;
- 2) na działce budowlanej związanej z zabudową należy zapewnić:
 - a) wymagane miejsca parkingowe, zgodnie z ustaleniami dla terenu MW-U,
 - b) miejsca do magazynowania odpadów, z uwzględnieniem regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Jaworzna.

§ 6. 1. Określa się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 4) zakazuje się usług uciążliwych;

5) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem:

- a) zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach usług lub innej działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem danego terenu,
- b) postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

6) ustala się ochronę przed hałasem poprzez zaliczenie terenu oznaczonego symbolem MW-U do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

7) ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, w szczególności z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż węgla kamiennego, których zasięg określono na rysunku planu oraz przyszłych potrzeb ich eksploatacji i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złoża, ustala się:

- 1) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, obejmujący cały obszar planu;
- 2) ze względu na potrzebę zagwarantowania użytkowania bez zakłóceń obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia terenu, w zasięgu obszaru, o których mowa w pkt 1, nieprzekraczalne wielkości odkształceń nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych uznaje się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP za obszar przestrzeni publicznej – ustala się:

- 1) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań dla osób ze szczególnymi potrzebami, zwłaszcza osób niepełnosprawnych i starszych;
- 2) uwzględnienie bezkolizyjnego współistnienia ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zapewnienie systemów oświetlenia publicznego, ławek lub innych siedzisk i miejsc odpoczynku oraz koszy na śmieci.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) cały obszar planu położony jest w zasięgu złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340) – obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego „Jaworzno” oraz obszaru górniczego „Jaworzno” – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową – powierzchnia działki nie mniejsza niż 2 000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

- 2) dla innych wyżej niewymienionych działek, w szczególności na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej, rowerowej, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 10. Określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- 1) wyznacza się, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu, obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej, w którego granicach obowiązuje:
 - a) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnienia skomplikowanych warunków gruntowych w rozumieniu przepisów w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - b) zakaz sytuowania studni chłonnych wprowadzających do ziemi wody opadowe lub roztopowe;
- 2) obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, 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, w szczególności w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV;
- 3) dla istniejącej zabudowy, która przed wejściem w życie planu, nie spełnia jego ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, ustala się:
 - a) w przypadku kiedy sposób użytkowania istniejącej zabudowy jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, na którym ta zabudowa występuje, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie oraz remonty i przebudowę, przy czym zmiana sposobu tego użytkowania ma być zgodna z przeznaczeniem ustalonym w planie dla danego terenu,
 - b) w przypadku kiedy dla istniejącej zabudowy przekroczony został co najmniej jeden z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu dopuszcza się wyłącznie takie roboty budowlane, które mimo niezgodności danego parametru lub wskaźnika, mieszczą się w zakresie pozostałych parametrów i wskaźników określonych dla danego terenu,
 - c) w przypadku kiedy istniejąca zabudowa nie spełnia warunku usytuowania w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy tej części budynku, która znajduje się poza wyznaczonym zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, iż teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MW-U ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych:
 - a) ul. Rzemieślnicza przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy planu, w tym w ramach fragmentu terenu drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL (fragment ul. Rzemieślniczej),
 - b) odcinek ulicy przebiegający w części północnej obszaru planu od ronda Żołnierzy Wyklętych w kierunku zachodnim – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 2) ustala się dodatkową obsługę komunikacyjną terenu MW-U poprzez wyznaczenie od strony ul. Rzemieślniczej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR;
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem MW-U od strony drogi krajowej nr 79 (Trasa Śródmiejska – ul. Jana Pawła II);
- 4) główne warunki powiązania układu drogowego obsługującego plan z zewnętrznym układem drogowym, zapewnia ul. Rzemieślnicza połączona w kierunku północnym z ul. Kolejową i od ronda im. Rotmistrza

Witolda Pileckiego z drogą krajową nr 79 (Trasa Śródmiejska – ul. Jana Pawła II) oraz w kierunku południowym z ul. Jana Matejki.

2. Dopuszcza się realizację na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem MW-U nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE, związany z istniejącą stacją elektroenergetyczną wraz z możliwością realizacji innych elementów infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu potrzeb związanych z rozwojem zabudowy – dopuszcza się infrastrukturę techniczną w zakresie terenów: telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;
 - 2) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w parametrach, w tym o wysokości budowli, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, przy uwzględnieniu możliwości użytkowego wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
 - 3) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
 - 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, sytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem wyłącznie energii promieniowania słonecznego, geotermalnej, aerotermalnej, przy czym:
 - a) zakazuje się wykorzystywania instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) zakazuje się wykorzystywania energii otrzymywanej z biogazu lub biogazu rolniczego,
 - c) zakazuje się sytuowania na gruncie wolnostojących urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych wraz z konstrukcją – nie dotyczy zadaszeń nad parkingami dla samochodów lub rowerów lub nad miejscami magazynowania odpadów;
 - 5) nakazuje się przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy czym dopuszcza się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 oraz przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:
 - a) nakazuje się stosowanie na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań:
 - opóźniających spływ i infiltrację wód opadowych i roztopowych, przy wykluczeniu infiltracji skoncentrowanej w jednym miejscu,
 - pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w celu użytkowego wykorzystania lub rozsączenia,
 - b) dla powierzchni terenu większej niż 1000 m² zagospodarowanej na potrzeby parkingów, placów składowych i rozładunkowych oraz innych miejsc wykonanych w formie powierzchni trwale utwardzonych, nieprzepuszczających wód opadowych, ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej, wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie wód;

- 4) lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 13. Określa się obszar, dla którego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynoszącą 30% – dotyczy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem MW-U.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

§ 14. 1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi, przy czym usługi rzemieślnicze wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi rzemieślnicze, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) komunikacja: drogowa wewnętrzna, piesza, rowerowa,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
 - b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi oraz budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, przy czym:
 - lokale usługowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wyłącznie w parterze tego budynku,
 - zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkaniowych,
 - zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych poniżej lub na tej samej kondygnacji co lokale usługowe,
 - b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:
 - zakazuje się usług handlu związanego ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw,
 - zakazuje się usług lub działalności gospodarczych w formie składów i magazynów,
 - zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,
 - c) ustala się ograniczenia dla usług, z zastrzeżeniem lit. d):
 - zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarsstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,
 - dopuszcza się usługi rzemieślnicze wyłącznie w formie lokali stanowiących udział nie większy niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub w parterach budynków wielorodzinnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 100 m²,
 - na działce budowlanej związanej z usługami uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, składającym się z drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,

- d) dopuszcza się przeznaczenie terenu związane z utrzymaniem działalności gospodarczych istniejących przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem MW-U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - a) dla budynków – nie wyżej niż 40 m, przy czym dla budynków usługowych nie mniej niż 9 m,
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 5 m, a w przypadku budowli na dachu budynku nie wyżej niż 3 m od poziomu posadowienia budowli na dachu, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1;
- 7) średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 6;
- 8) geometria dachów – ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połaci dachowych danego budynku, z wykluczeniem dachów o kącie nachylenia większym niż 45°;
- 9) zasady sytuowania budynków:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu,
 - b) odległość między budynkami usługowymi a budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nie może być mniejsza 25 m,
 - c) zakazuje się sytuowania jednokondygnacyjnych (parterowych) budynków usługowych oraz wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - a) miejsca do parkowania samochodów – nie mniej niż:
 - 1,1 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,
 - 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) miejsca do parkowania rowerów – nie mniej niż:
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,
 - c) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż:
 - 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15,
 - 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40,
 - 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100,
 - d) ustala się miejsca do parkowania w formie parkingów naziemnych, parkingów lub garaży podziemnych, parkingów lub garaży stanowiących część budynku mieszkalnego lub usługowego, z zastrzeżeniem:

- zakazuje się pojedynczych i zespołowych garaży wolno stojących kształtowanych na powierzchni terenu poza obrysem budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych,
- zakazuje się realizacji parkingów i garaży powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się parkingi naziemne poza obrysem budynku wyłącznie w zakresie stanowiącym nie więcej niż 10% wymaganej liczby miejsc do parkowania samochodów ustalonej zgodnie z lit. a,
- e) nakazuje się realizację ogólnodostępnych parkingów rotacyjnych w obrębie działki budowlanej, stanowiących co najmniej 10% wymaganej liczby miejsc do parkowania samochodów ustalonej zgodnie z lit. a, z możliwością wspólnego bilansowania miejsca dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

§ 15. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi lokalnej o symbolu KDL:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – droga lokalna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,
 - b) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „lokalna” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym ustala się 8 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowl, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1,
 - c) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu drogi dojazdowej o symbolu KDD:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,

- b) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „dojazdowa” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, przy czym ustala się 6 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1,
- c) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,
 - b) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym, o ile nie spowoduje to wykluczenia ruchu samochodowego, przy czym ustala się 6 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1,
 - c) dopuszcza się kształtowanie drogi wewnętrznej w formie ulicy pieszo-jezdnej o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników,
 - d) szerokość pasa drogowego określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu elektroenergetyki o symbolu IE:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania – ustala się możliwość realizacji obiektów oraz urządzeń i instalacji na potrzeby infrastruktury technicznej zgodnej z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt 1 i 2.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu elektroenergetyki o symbolu IE:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1 – 6 m;
- 6) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe;
- 7) zasady sytuowania budynków – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu.

§ 19. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni naturalnej o symbolu ZN:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza lub rowerowa,
 - b) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków;
 - b) nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej, w tym istniejących zadrzewień, przy czym dopuszcza się cięcia sanitarne i pielęgnacyjne drzewostanów, a także zmniejszenie powierzchni pokrytych roślinnością na potrzeby komunikacji pieszej lub rowerowej oraz obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni urządzonej o symbolu ZP:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4 – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza lub rowerowa,
 - b) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 12;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,
 - b) ustala się możliwość realizacji budowli oraz urządzeń i instalacji wykorzystywanych na potrzeby zieleni urządzonej, przy czym ustala się 3 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1.

**Rozdział 4.
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.