



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 maja 2015 r.

Poz. 2625

### UCHWAŁA NR VIII/89/15 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulicy Stefana Batorego i autostrady A4**

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. 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) i art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. 2011 r. Nr 197, poz. 1172 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.8, art.20 ust.1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Chorzów uchwala, co następuje:

#### **Rada Miasta Chorzów**

po stwierdzeniu, zgodności planu z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów” przyjętego dnia 29 marca 2012 r. uchwałą Nr XIX/308/12 Rady Miasta Chorzów

#### **uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulicy Stefana Batorego i autostrady A4.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów obejmuje obszar o powierzchni 47,79 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulicy St. Batorego i autostrady A4.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący graficzną część planu;
- 2) załącznik Nr 2 - wyrys ze studium w skali 1:20000;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren o funkcji usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren o funkcji usługowej – centrotwórczej oznaczony na rysunku planu symbolem UC;

- 3) teren o funkcji komunikacji drogowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) teren wód stojących oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dla celów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

3. Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem identyfikacyjnym obowiązują ustalenia tekstowe sformułowane w formie przepisów ogólnych i szczegółowych zawarte w niniejszej uchwale oraz graficzne przedstawione na rysunku planu.

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowo – cyfrowe identyfikujące tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5. Inne niż wymienione w §2 ust.4 dodatkowe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące sieci wodociągowe;
- 2) istniejące sieci gazowe;

§ 3. Ustalenia tekstowe zostały zawarte w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) Rozdział 3: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) Rozdział 7: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) Rozdział 8: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 9) Rozdział 9: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) Rozdział 10: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) Rozdział 11: Ustalenia końcowe.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,  
stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

§ 5. Pojęcia używane w dalszej części uchwały należy rozumieć jako:

- 1) **ustawa** – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. 2015 r., poz.199 z późniejszymi zmianami);

- 2) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa, stanowiący przedmiot niniejszej uchwały;
- 3) **obszar** – cały obszar objęty niniejszą uchwałą;
- 4) **teren** – część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;
- 5) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw i rozporządzeń dotyczące szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – ustalona planem funkcja przypisana do danego terenu lub obiektu;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** – ustalony planem istniejący lub uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób użytkowania terenu lub obiektu, a nie powodujący z nim kolizji;
- 8) **usługi** – działalność prowadzona w obiektach niemieszkalnych wolnostojących lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty i służąca zaspokojeniu potrzeb ludności. Do usług nie zalicza się:
  - a) **sprzedaży paliw (stacji paliw),**
  - b) **handlu odpadami i złomem;**
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia oznaczona graficznie na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej naziemnej części budynku. Dopuszcza się wysunięcia na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak wykusze, niezabudowane balkony, gzymsy, daszki nad wejściami pod warunkiem, że będą realizowane na wysokości powyżej 2,5 m;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia oznaczona graficznie na rysunku planu, ograniczająca część terenu, na której nie dopuszcza się wznoszenia nadziemnych części obiektów budowlanych za wyjątkiem wysunięć na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: wykusze, nieobudowane balkony, daszki nad wejściami, gzymsy, schody, rampy itp.;
- 11) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy w najniższym punkcie obrysu obiektu budowlanego do kalenicy lub najwyższego punktu tego obiektu, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych ;
- 12) **intensywność zabudowy** – wskaźnik określający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i lokalizowanych na terenie lub działce inwestycyjnej powierzchni działki lub działek objętych danym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi (mierzonej po zewnętrznych krawędziach obiektów) do powierzchni działki lub działek objętych inwestycją;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki inwestycyjnej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 15) **reklama** - informacja wizualna połączona z komunikatem polecającym bądź promującym. Zazwyczaj posiada cechy komercyjne i ma na celu skłonienie do nabycia lub korzystania z określonych towarów czy usług, popierania określonych spraw, idei lub osób. Wielkość reklamy klasyfikuje się wg powierzchni ekspozycji przyjmując następującą zasadę:
  - a) **mały format** – **powierzchnia ekspozycji nośnika reklamy do 3,0 m<sup>2</sup>,**
  - b) **średni format** – **powierzchnia ekspozycji nośnika reklamy powyżej 3,0 m<sup>2</sup> do 9,0 m<sup>2</sup>,**
  - c) **standardowy format** – **powierzchnia ekspozycji nośnika reklamy powyżej 9,0 m<sup>2</sup> do 18,0 m<sup>2</sup>,**
  - d) **wielki format** – **powierzchnia ekspozycji nośnika reklamy powyżej 18,0 m<sup>2</sup>;**
- 16) **szyld** – informacja wizualna o siedzibie firmy, zakładu, podmiotu gospodarczego umieszczona przy wejściu głównym do jego siedziby;

- 17) **tablica informacyjna** – urządzenie pokazujące informacje komunikacyjne (kierunki dojścia, dojazdu, szlaki drogowe i turystyczne, przystanki komunikacyjne itp.) nie posiadające elementów marketingowych;
- 18) pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

§ 6. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obszaru objętego planem przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. obowiązują:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) **wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 34KDL1 - 15,0 m od krawędzi jezdni;**
  - b) **wzdłuż ulicy Batorego (po zachodniej granicy obszaru - po za obszarem opracowania) - 15,0 m od krawędzi jezdni;**
  - c) **wzdłuż autostrady A4 (po południowej granicy obszaru - po za obszarem opracowania) - 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;**
- 2) przy realizacji nowych oraz przebudowie, nadbudowie, rozbudowie i remoncie istniejących obiektów, wymaga się szczególnej dbałości o osiągnięcie wysokich wartości estetycznych projektowanej przestrzeni i obiektów kubaturowych zarówno w formie, detalu, użytych materiałach i kolorystyce oraz harmonijnego wpisania tych obiektów w istniejące otoczenie;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynków z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy, lub bezpośrednio przy niej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych 35,0 m;

2. zakazuje się:

- 1) budowy obiektów tymczasowych, gospodarczych oraz garaży posiadających elewacje z blachy;
- 2) stosowania na obszarze ogrodzeń pełnych, z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 200 cm.

§ 7. 1. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wraz z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, o ile nie jest to zabronione w dalszej części uchwały oraz przepisami odrębnymi mogą występować:

- 1) drogi wewnętrzne, place manewrowe, dojazdy techniczne;
- 2) ciągi piesze, pieszo – jezdne, ścieżki rowerowe i rowerowo – piesze;
- 3) przystanki zbiorowej komunikacji publicznej;
- 4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska w tym ochrony przed hałasem;
- 6) zieleń urządzona wraz z obiektami małej architektury, w tym obiekty sportu i rekreacji.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy i montażu reklam w odległości mniejszej niż 100 m od autostrady A4.
- 2) Obowiązuje zakaz budowy i montażu reklam skierowanych do ruchu drogowego autostrady A4.
- 3) Obowiązuje zakaz budowy i montażu reklam w odległości mniejszej niż 100 m od skrzyżowania.

- 4) Obowiązuje zakaz stosowania elementów reklamowych świetlnych typu LED.
- 5) Dopuszcza się instalację i montaż urządzeń reklamowych na obiektach budowlanych przy zachowaniu następujących ograniczeń:
  - a) **montaż może się odbywać tylko na płaskich powierzchniach bez otworów okiennych, drzwiowych i bez detali architektonicznych;**
  - b) **wielkość winna być dostosowana do skali obiektu i podziałów architektonicznych.**
- 6) Powyższe ustalenia nie dotyczą tablic informacyjnych w rozumieniu ustawy o ruchu drogowym.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

§ 9. 1. Przez teren oznaczony symbolem 34UC1 przebiega źródłowy odcinek ciekłu Bielszowickiego (pokazany orientacyjnie na rysunku planu), dla którego należy zapewnić swobodny grawitacyjny spływ wody.

§ 10. 1. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości normowanych emisji uciążliwości, w tym hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów, na granicy terenu lub lokalu, do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 3) zakaz odprowadzania do kanalizacji ścieków, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
- 4) zakaz likwidacji istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 5) zakaz składowania i utylizacji odpadów oraz gospodarowania nimi w sposób niezgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz budowy i rozbudowy kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 80%;
- 7) zakaz stosowania materiałów pylących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
- 8) zakaz instalacji elementów przekaźnikowych i transmisyjnych w tym infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 9) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami;
- 10) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez urządzenia umożliwiające ich oczyszczenie;
- 11) nakaz odbudowy lub przebudowy ciągów drenarskich w przypadku ich uszkodzenia przy prowadzeniu robót budowlanych;
- 12) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów;
- 13) nakaz utrzymania poziomów elektromagnetycznych poniżej, lub co najwyżej na poziomach dopuszczalnych.

§ 11. 1. W obszarze planu nie występują tereny dla których na podstawie przepisów odrębnych należy utrzymać dopuszczalne wartości poziomu hałasu.

### **Rozdział 4.**

#### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefy ochrony archeologicznej;
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 4) dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 5.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

**§ 13.** 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) istniejącego obszaru i terenu górniczego Katowickiego Kompanii Węglowej S.A. Oddział KWK „Halemba-Wirek” - Ruch Wirek
- 2) istniejącego obszaru i terenu górniczego Katowickiego Holdingu Węglowego S.A. KWK „Wujek” Ruch „Śląsk”,
- 3) istniejącego terenu górniczego „Katowice-Bogucice-Załęże” Katowickiego Holdingu Węglowego S.A. zlikwidowanej KWK „Katowice-Kleofas”.

2. Przez obszar przebiega strefa wychodni na strop karbonu uskoku „Kalina” o zrzucie  $h=70$  m. Uskok ten jest nieaktywny i jest mało prawdopodobne, aby wystąpiły ruchy powierzchni. Przebieg uskoku pokazano orientacyjnie na rysunku planu.

3. Na obszarze:

- 1) nie występują złoża innych kopalin;
- 2) nie przewiduje się zmian stosunków wodnych;
- 3) w granicach obszaru Górniczego „Kochłowice” postawionego w stan likwidacji rejonu „Wirek” KW S.A. Oddziału KWK „Halemba – Wirek” istnieje możliwość wystąpienia wstrząsów pochodzenia górniczego wywołujących przyspieszenia drgań powierzchni o wartości do  $100 \text{ mm/s}^2$ ;
- 4) w granicach terenu górniczego „Ruda Śląska – Radoszowy” KWK „Wujek” możliwe jest wystąpienie wstrząsów parasejsmicznych o przyspieszeniu drgań podłoża  $\leq 150 \text{ mm/s}^2$ ;
- 5) KWK „Katowice-Kleofas” nie generuje wstrząsów.

4. Na mapie przydatności terenu pogórnego obszaru górniczego wykonanej przez Główny Instytut Górnictwa, teren został zakwalifikowany do Kategorii:

- 1) „A” – terenów nie wymagających stosowania zabezpieczeń profilaktycznych;
- 2) „B1” – terenów na których ujawniły się deformacje ciągłe będące wynikiem zakończonej eksploatacji. Całkowite wygaśnięcie wpływów nastąpiło w roku 2006 r.

5. Dla zamierzeń inwestycyjnych ustala się obowiązek uwzględnienia aktualnych warunków geologiczno-górnictwa.

6. Wszelkie obiekty budowlane należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych Dz. U. 2012 poz. 463)

**§ 14.** 1. Obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu wyznaczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach terenów zalewowych. Nie występuje też ryzyko narażenia obszaru na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 15.** 1. Ustala się w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) włączenie obszaru do drogi publicznej z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **34KDL1**, od strony ulicy Batorego, lub istniejącym wjazdem z drogi zbiorczo - rozprowadzającej biegnącej po północnej stronie autostrady A4;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i dojazdowych rozprowadzających ruch wewnątrz obszaru w sposób zapewniający właściwą obsługę terenów i nie kolidujący z interesami pozostałych użytkowników.

2. Przy realizacji ustaleń planu wymagane jest zapewnienie:

- 1) niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla usług produkcyjnych, magazynowych, logistycznych;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, obiektach kultury i sportu;
- 4) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż wymienione w punktach 1), 2) i 3);
- 5) dodatkowego 1 miejsca parkingowego na każde 4 osoby zatrudnione.

3. Stałe miejsca postojowe i parkingowe związane z danym zamierzeniem inwestycyjnym muszą się mieścić w granicach nieruchomości objętej tym zamierzeniem.

4. Przy budowie parkingów, chodników i placów stosować nawierzchnie z materiałów umożliwiających wsiąkanie wód opadowych do gruntu.

**§ 16.** 1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przebiegającej przez obszar po jej rozbudowie stosownie do potrzeb (przebieg sieci wodociągu magistralnego Ø1200 i Ø1400 orientacyjnie pokazano na rysunku planu), lub z własnych ujęć;
- 2) ścieki technologiczne po podczyszczeniu do obowiązujących standardów oraz ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji Ø400 w zlokalizowanej w rejonie ul. Niedźwiedziniec;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach terenu. Wymagana jest retencja wód przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia podlegającej rozbudowie stosownie do potrzeb (orientacyjny przebieg sieci pokazano na rysunku planu), lub z własnych zbiorników.
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci z dala czynnych, lub z kotłowni lokalnych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 6) niniejszej uchwały;
- 6) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i linii elektroenergetycznych podlegających rozbudowie i przebudowie wraz ze stacjami transformatorowymi;
- 7) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się techniczne strefy ochronne, które należy pozostawić wolne od zabudowy i nasadzeń drzew:

- 1) od wodociągu magistralnego Ø1200 i Ø1400 – po 10,0 m z obu stron wodociągu;
- 2) od sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia DN500 CN 1,6 MPa – po 10,0 m z każdej strony licząc od osi gazociągu;
- 3) od sieci elektroenergetycznych - po 15,0 m od skrajnych przedodów napowietrznych.

3. Ustala się zasady budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) jako zgodne z planem uznaje się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
- 2) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 2) jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 4) przyłącza sieci do budynków prowadzić w sposób nie ograniczający możliwości zabudowy i użytkowania terenu;
- 5) obiekty urządzeń technicznych lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.
- 7) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

#### **Rozdział 7.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 17. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalania i podziału nieruchomości o ile ich struktura własnościowa oraz dostępność do drogi publicznej i infrastruktury technicznej pozwoli na ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zasadę scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) dla terenów **34U1, 34UC1**;
  - a) **minimalna pow. działki 15 000 m<sup>2</sup>,**
  - b) **maksymalna pow. działki 400 000 m<sup>2</sup>,**
  - c) **minimalna szerokość frontu działki 120 m;**
- 2) dla terenu **34U2**;
  - a) **minimalna pow. działki 1 500 m<sup>2</sup>,**
  - b) **maksymalna pow. działki 5 000 m<sup>2</sup>,**
  - c) **minimalna szerokość frontu działki 30 m;**

3. Ustala się zasadę prowadzenia linii podziału w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do układu drogowego.

4. Ustala się kąt położenia linii podziału o których mowa w ust.3 w przedziale 50° do 90°.

5. Podział terenu nie może utrudniać dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 8.**

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW, LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU, WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 18. Przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania, wskaźniki kształtowania zabudowy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następująco:

1. Dla terenów funkcji usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **34U1 i 34U2**;

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
  - a) **usługi.**
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) **administracja;**
  - b) **logistyka;**
  - c) **magazynowanie;**



- d) rzemiosło;
  - e) usługi motoryzacyjne;
  - f) wytwórczość, w tym montownie;
  - g) mieszanie i konfekcjonowanie produktów;
  - h) elementy o których mowa w § 7.
- 3) *Ustala się zakazy:*
- a) lokalizacji usług oświaty, zdrowia i rekreacji;
  - b) handlu odpadami i złomem;
- 4) *W zakresie zabudowy obowiązuje:*
- a) wysokość budynków 30,0 m;
  - b) dachy płaskie;
- 5) *W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:*
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy max 75%;
  - c) intensywność zabudowy min. 0,8, max 2,5;
  - d) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określa § 6 niniejszej uchwały;
  - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10 niniejszej uchwały;
- 6) *W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:*
- a) skomunikowanie terenu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 34KDL1;
  - b) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 15 ust.2 i ust.3 niniejszej uchwały;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 16 niniejszej uchwały;
  - d) ogrzewanie obiektów zgodnie z wymogami § 10 ust.1 pkt 6) niniejszej uchwały.
2. Dla terenu o funkcji usługowej – centrotwórczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 34UC1 ustala się:
- 1) *Przeznaczenie podstawowe:*
- a) usługi centrotwórcze w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) *Przeznaczenie dopuszczalne:*
- a) stacja paliw;
  - b) elementy wymienione w § 7;
- 3) *Ustala się zakazy:*
- a) handlu hurtowego,
  - b) lokalizacji placów targowych;
  - c) lokalizowania składów i magazynów części samochodowych i handlu nimi,
  - d) lokalizowania usług rzemieślniczych stosujących technologie mechanicznej obróbki kamienia lub metalu za wyjątkiem drobnych punktów usługowych,
  - e) lokalizacji warsztatów samochodowych i warsztatów środków transportu,
- 4) *W zakresie zabudowy obowiązuje:*
- a) wysokość budynków do trzech kondygnacji, nie wyżej niż 15,0 m;
  - b) staranne kształtowanie form architektonicznych, detalu architektonicznego oraz dobór materiałów

**5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:**

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy max 75%;
- c) intensywność zabudowy min. 0,8, max 2,0;
- d) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 niniejszej uchwały;
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10 niniejszej uchwały;
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określa § 12 niniejszej uchwały;

**6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) skomunikowanie terenu od strony ul. Batorego;
- b) miejsca parkingowe i postojowe – należy realizować zgodnie z § 15 ust.2 i ust.3 niniejszej uchwały;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 16 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu o komunikacji drogowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **34KDL1** ustala się:

**1) Przeznaczenie podstawowe:**

- a) komunikacja drogowa, droga lokalna;

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) elementy o których mowa w § 7;
- b) przystanki komunikacji zbiorowej;

**3) Ustala się zakazy:**

- a) stosowania rozwiązań utrudniających dostęp osób niepełnosprawnych;
- b) instalacji szyldów i tablic informacyjnych w sposób niezgodny z § 8 niniejszej uchwały;

**3) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m;
- b) ciągi piesze szerokości min. 1,5 m.

4. Dla terenu wód stojących oznaczonego na rysunku planu symbolem **34WS1** ustala się:

**1) Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny wód stojących o funkcjach zbiorników retencyjnych;

**2) Ustala się nakazy:**

- a) zachowania istniejących akwenów celem zapewnienia im charakteru ekosystemu wodnego;
- b) zachowania bioróżnorodności przyrodniczej zbiorników;
- c) kształtowania linii brzegowej akwenów w sposób zapewniający przyjęcie zwiększonej ilości wód opadowych;
- d) w przypadku doprowadzenia wód deszczowych z dróg i parkingów należy przy projektowaniu i realizacji uwzględnić separatory;

**3) Ustala się zakazy:**

- a) wprowadzania wód pochodzących z nawierzchni posypywanych solą;

**Rozdział 9.****SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA  
I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

**§ 19. 1.** Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**Rozdział 10.****STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ  
MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

§ 20. Ustala się stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. **stawkę 5%** (słownie: pięć procent) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34U1, 34U2** oraz **34UC1**;

2. **stawkę 0%** (słownie: zero procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **34WS1** oraz symbolem **34KDL1**.

**Rozdział 11.****USTALENIA KOŃCOWE**

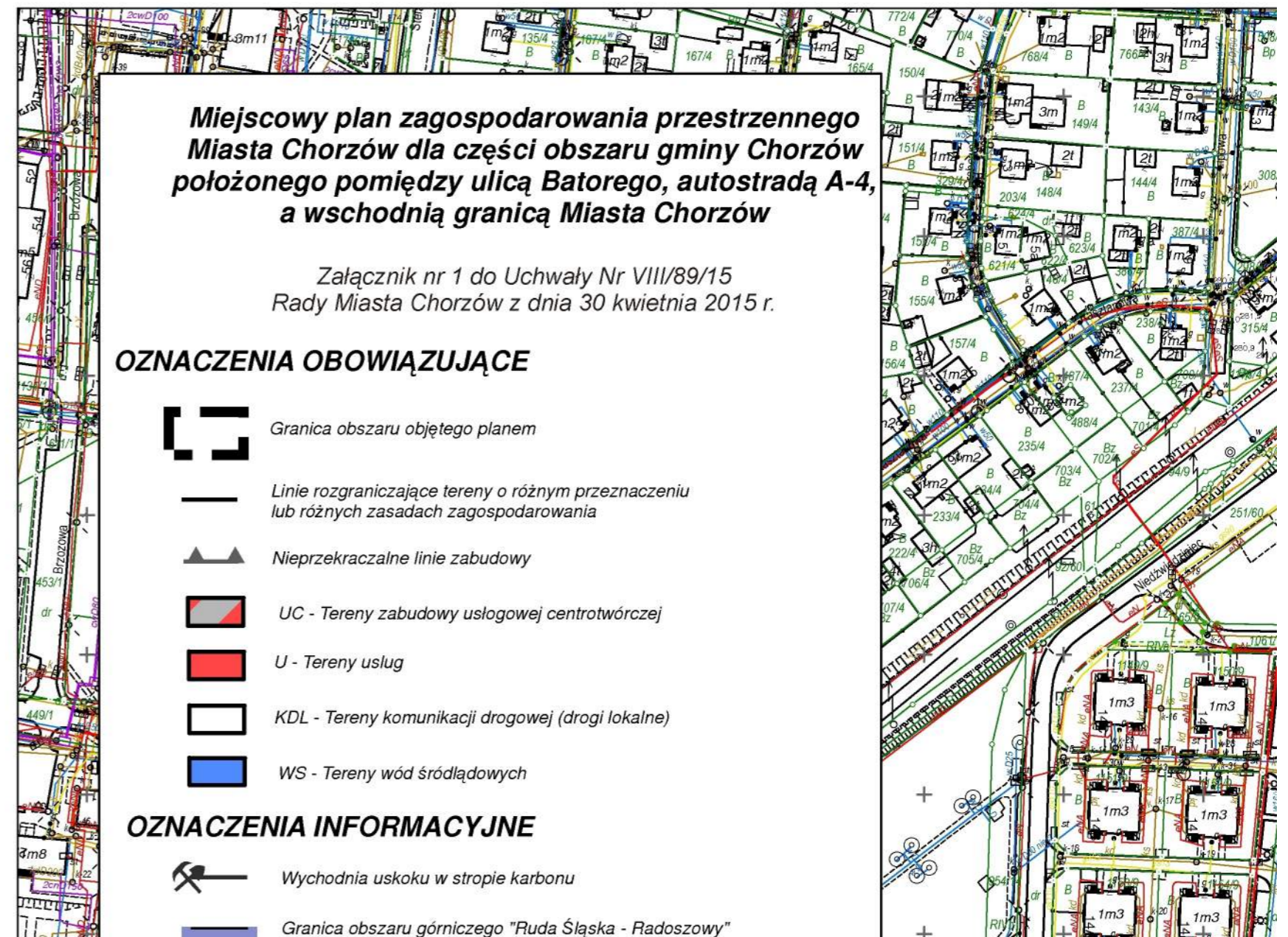
§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów przyjęty uchwałą nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. w granicach obszaru.

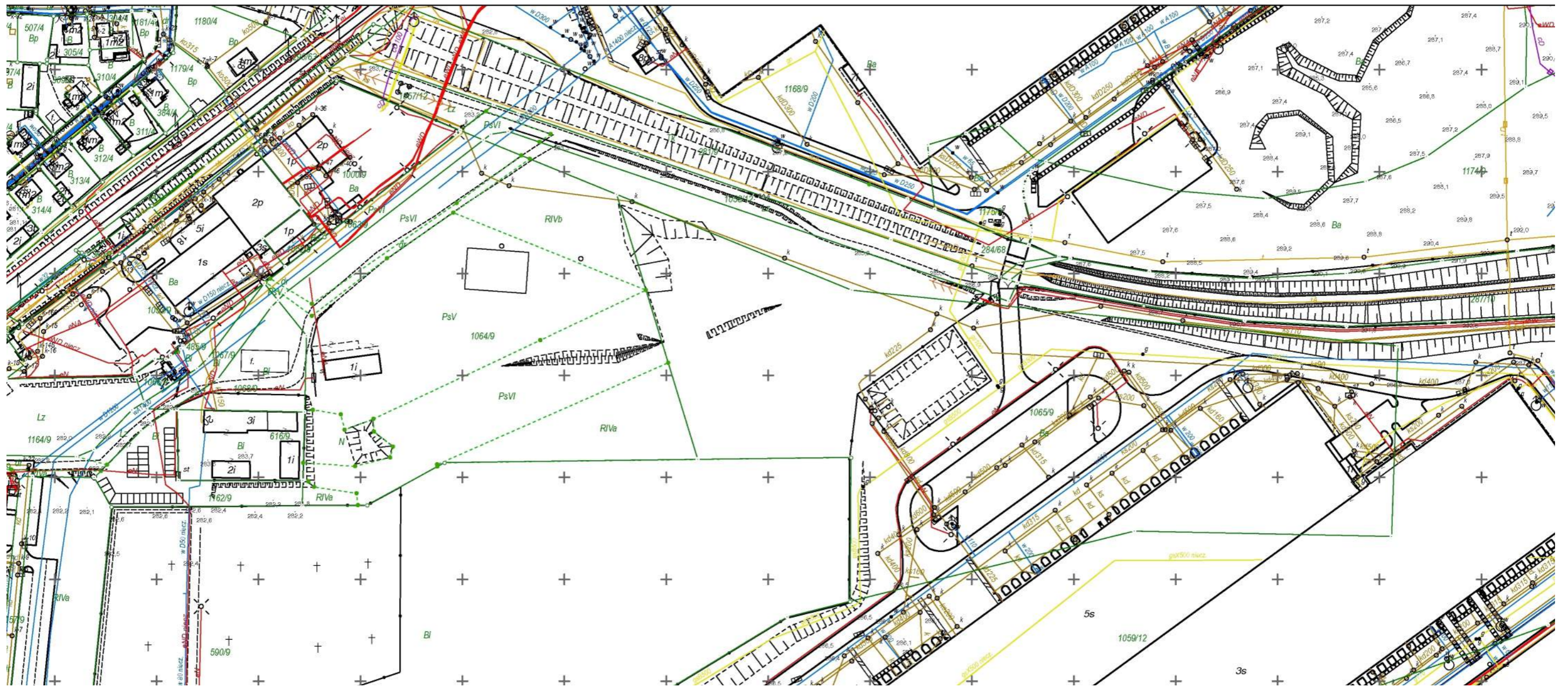
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

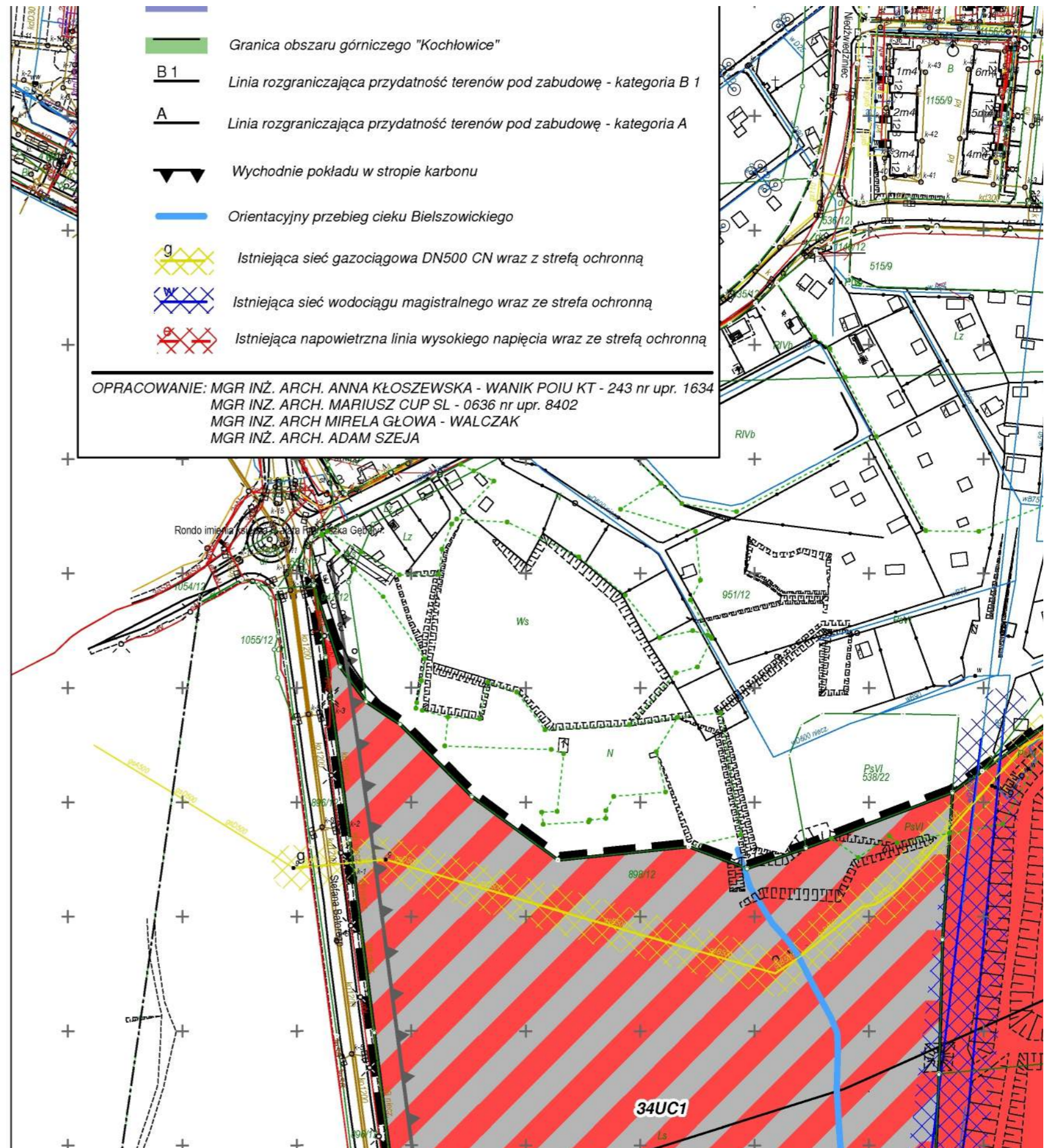
Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

**dr inż. Jacek Nowak**



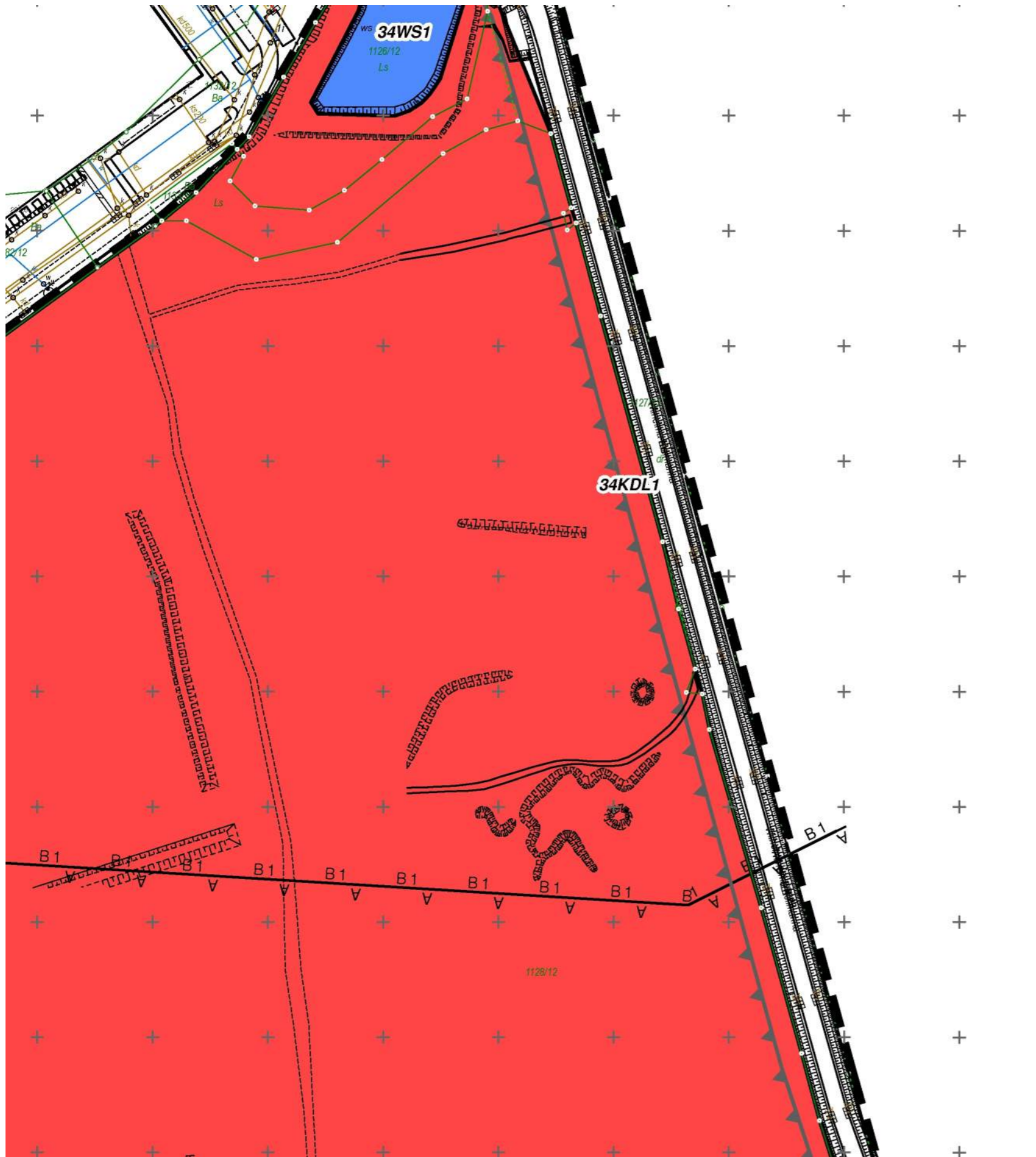


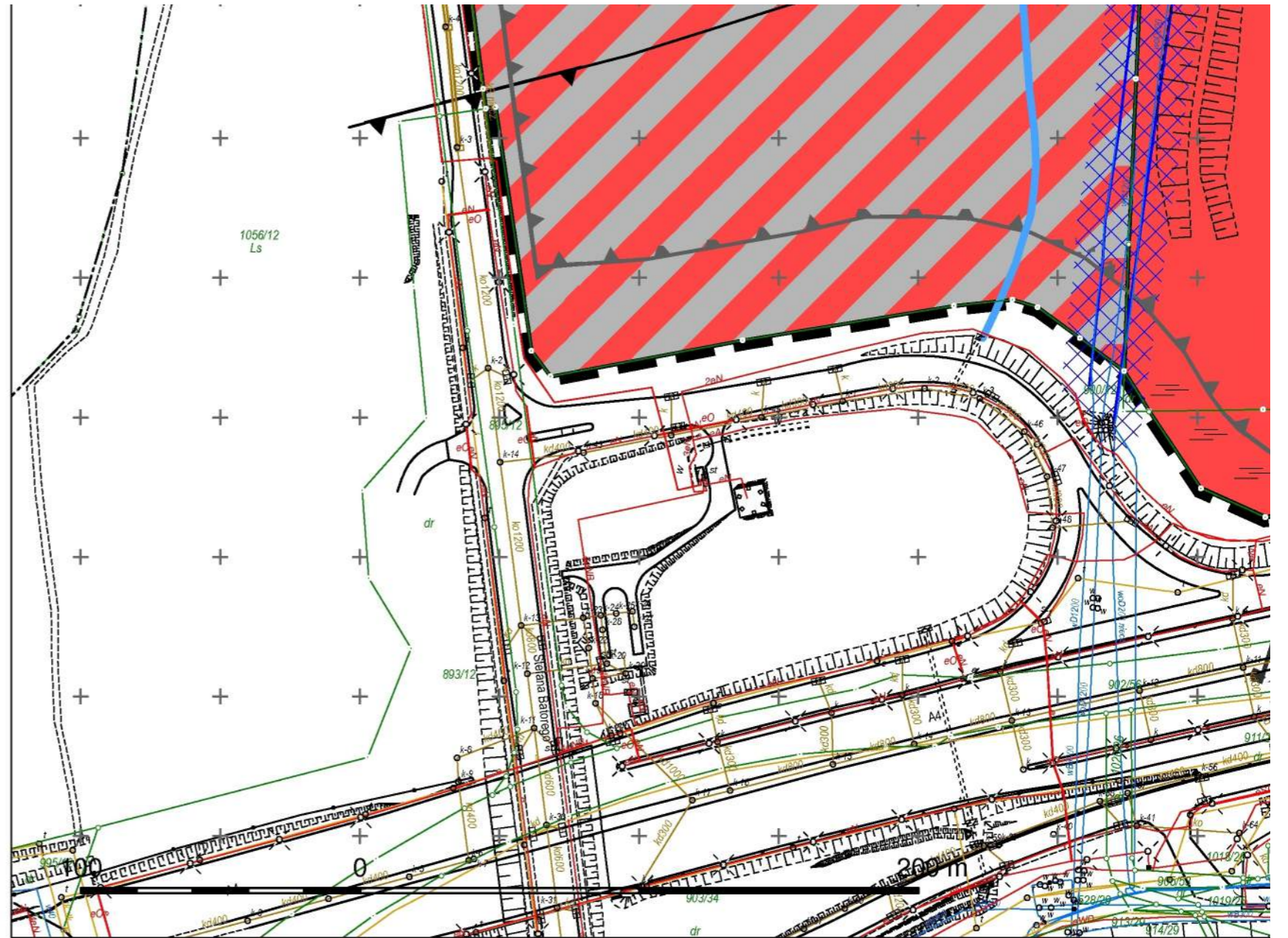


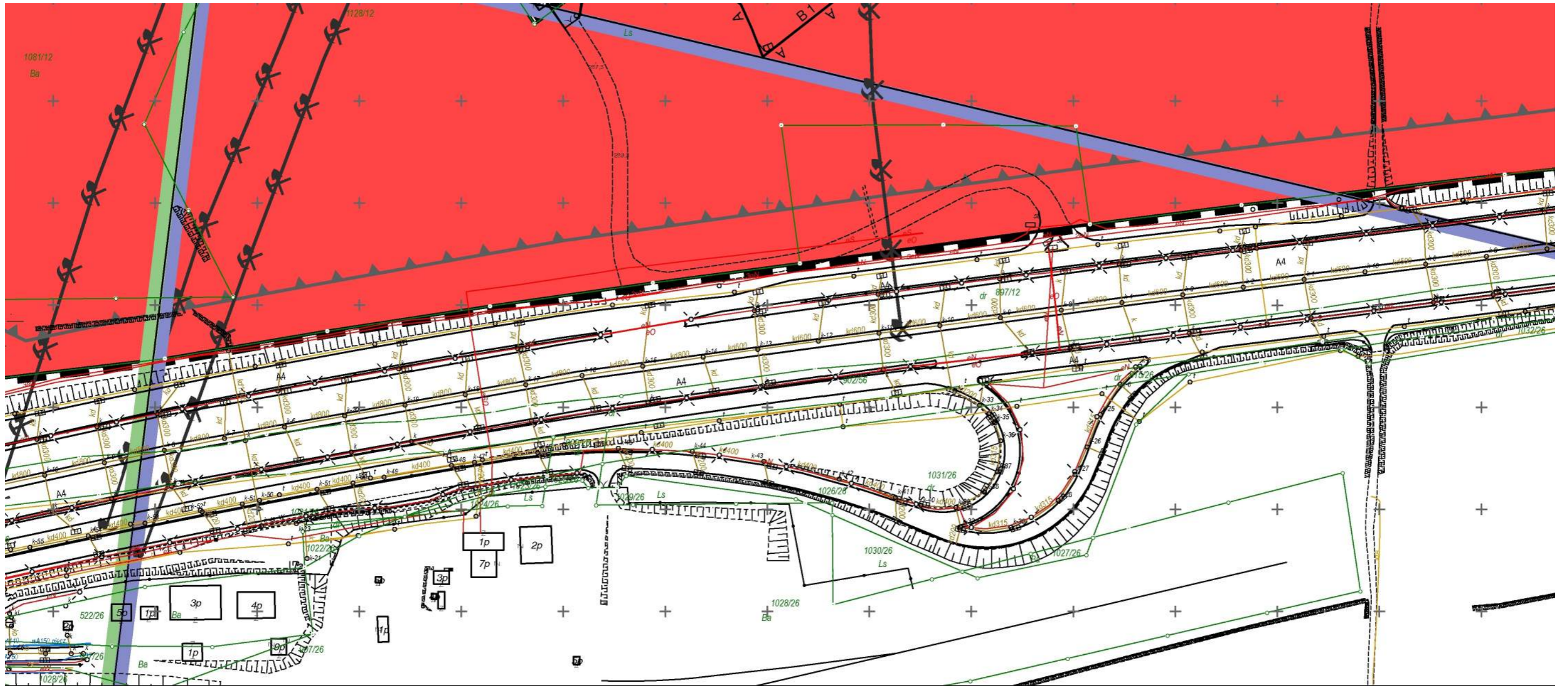


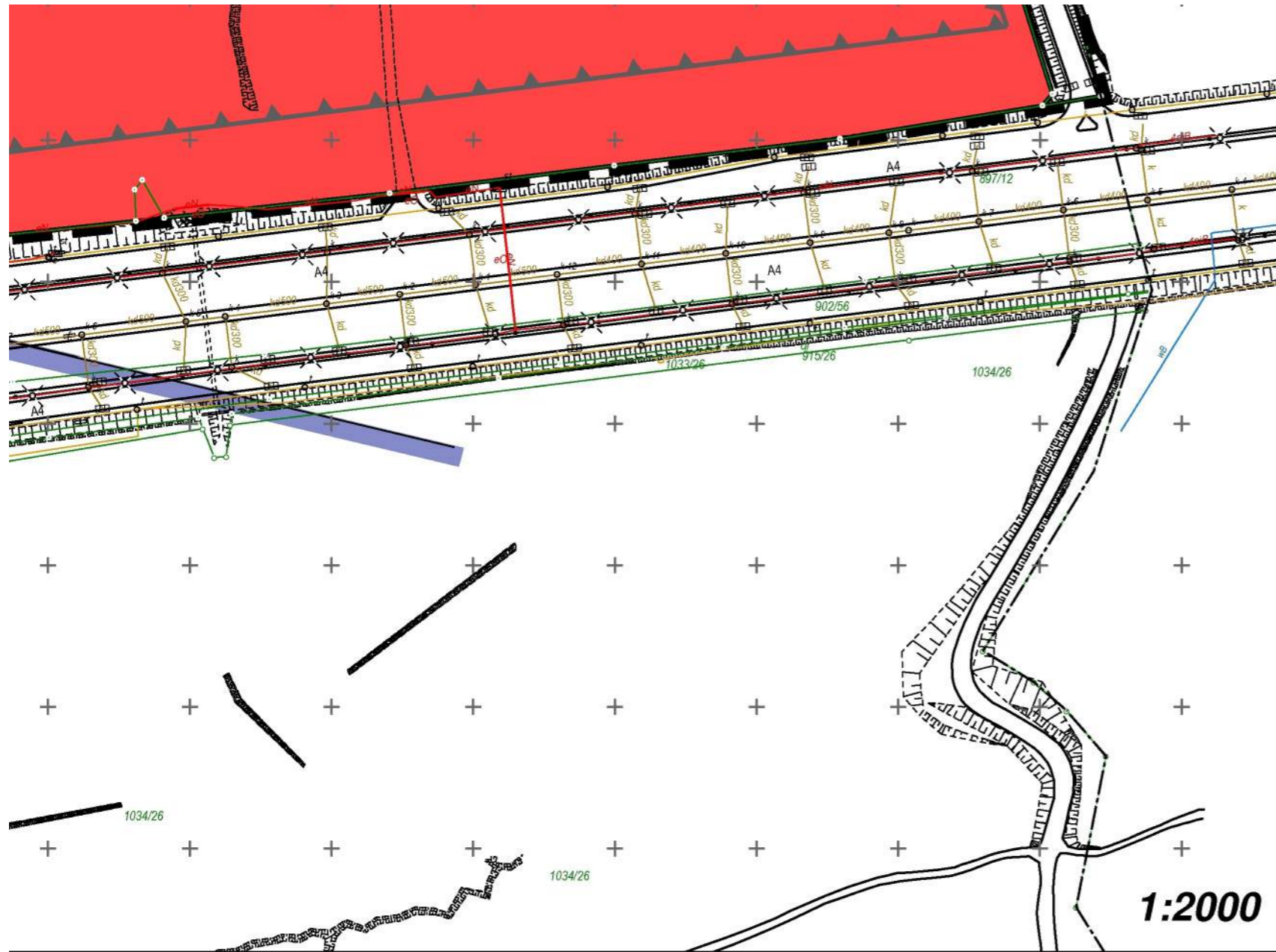


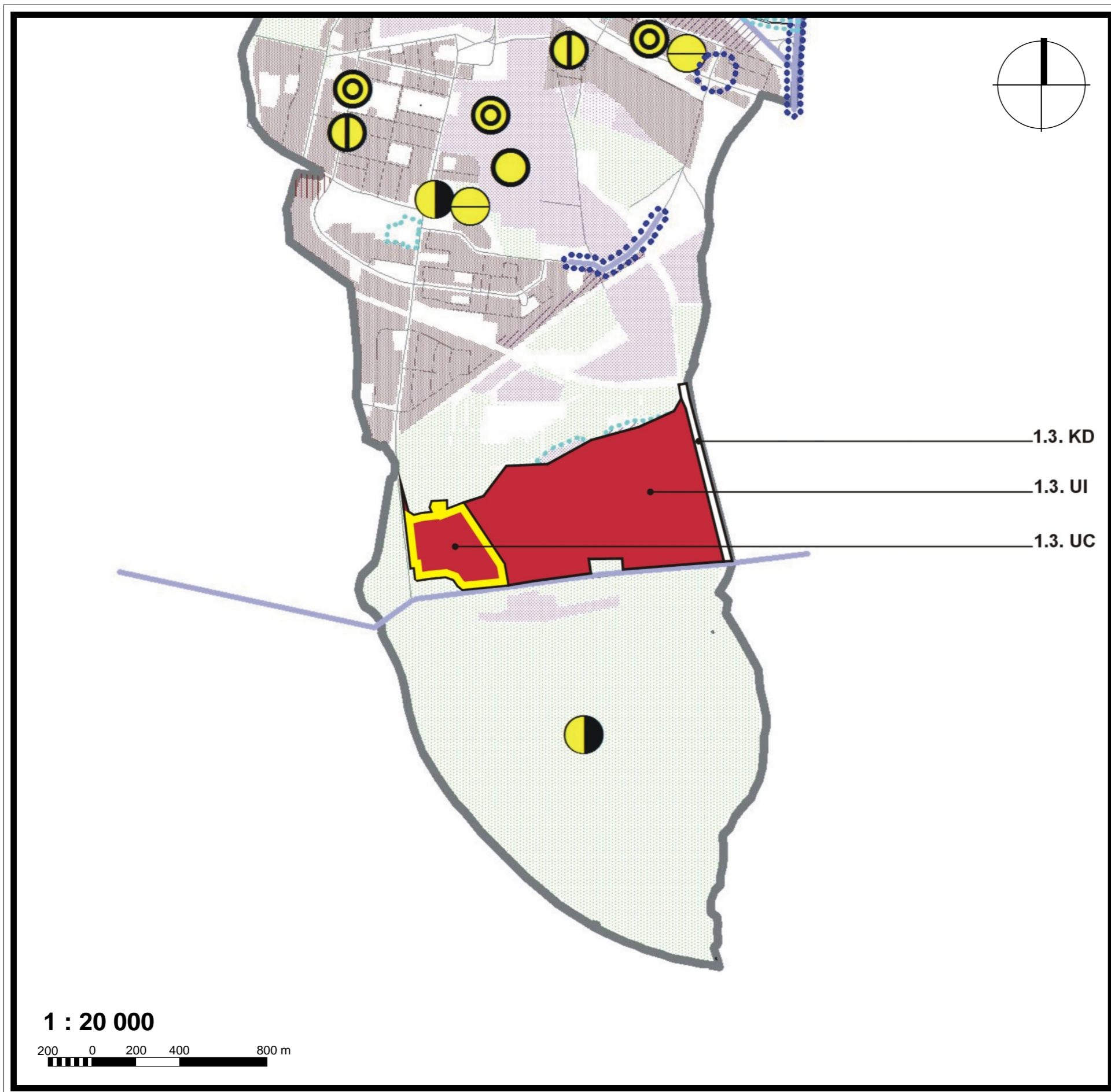












# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORZÓW

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VIII/89/15 Rady Miasta Chorzów z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Cz III - USTALENIA  
RYS. NR 5 : OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA

### ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE

- zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa
- tereny przemysłu i baz
- tereny składów i hali
- tereny zielone

### MECHANIZMY PRZEKSZTAŁCENIA DZIAŁANIA MODERNIZACYJNE

- modernizacja
- rewaloryzacja i rewitalizacja
- restrukturyzacja

### DZIAŁANIA OCHRONNE

- wartości przyrodniczych
- wartości kulturowych

### POTENCJALNE PRZEKSZTAŁCENIA FUNKCJONALNE

- proponowana realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- proponowana realizacja funkcji różnych
- projektowane układy komunikacyjne

### OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA

- układu komunikacyjnego
- obowiązkowe
- wynikające z innych ustaw

### OZNACZENIA STAŁE

- granice miasta
- podstawowy układ drogowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- zbiorniki wodne

### OBSZARY ZMIANY STUDIUM

- OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr XXVI/511/04 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 października 2004 r.
- 1.1. rejon ulic Katowickiej, Niedurnego i Łągowickiej
  - 1.2. rejon ulic Nowej, Kluczborskiej i Stacyjnej
  - 1.3. rejon ulicy Batorego i autostrady A4
  - 1.4. trasa północ - południe

- OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr XX/344/08 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 lutego 2004 r.
- 2.1. rejon ulicy Katowickiej (szyb "Wyzwolenie")
  - 2.2. rejon ulic Legnickiej i Stacyjnej
  - 2.3. rejon ulicy Nowej po obu stronach wschodniego odcinka

- OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr LI/977/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2010 r.
- 3.1. rejon ulic Metalowców, Katowickiej i Towarowej

### OZNACZENIA ZMIANY

- UI - Tereny usług
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej
- M,UI - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- KD - Tereny dróg publicznych
- UC, UI - Tereny usług centrów, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- UC, M - Tereny usług centrów, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- DK 79 - Trasa północ-południe

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/89/15

Rady Miasta Chorzów

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

**Wykaz dotyczy projektu zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Stefana Batorego i autostrady A4**

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
W wyniku wyłożenia projektu uwag nie wniesiono										

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VIII/89/15  
Rady Miasta Chorzów  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie rady Miasta Chorzów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Stefana Batorego i autostrady A4**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Stefana Batorego i autostrady A4 nie przewiduje się nowych inwestycji infrastruktury technicznej i systemów komunikacji finansowanych przez Miasto, w związku z tym nie określa się źródeł ich finansowania. Urządzenie i utrzymanie nowoprojektowanych systemów komunikacji spoczywa na właścicielu nieruchomości.