



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 lutego 2017 r.

Poz. 802

## UCHWAŁA NR XXXI/580/17 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 2 lutego 2017 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 296 z późniejszymi zmianami),

#### **Rada Miasta Chorzów**

na wniosek Prezydenta Miasta Chorzów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów”, przyjętego dnia 14 lipca 2016 r. uchwałą nr XXIV/461/16 Rady Miasta Chorzów,

#### **uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej i przyjmuje ustalenia planu jako akt prawa miejscowego.

Uchwała zawiera następujące rozdziały i przepisy:

Rozdział 1 – Przepisy ogólne:

- Przedmiot regulacji przepisami uchwały;
- Definicje pojęć i terminów zastosowanych w uchwale;
- Przepisy wspólne dla całego obszaru planu;

Rozdział 2 – Przepisy szczegółowe:

- Przepisy szczegółowe dla terenów;

Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1. Przedmiot regulacji przepisami uchwały**

1. Przepisy uchwały obejmują obszar o powierzchni 14,59 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej, którego granice są określone w załączniku graficznym do uchwały nr L/972/14 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 września 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonej w rejonie ulic: Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący graficzną część planu obowiązujący z zakresie następujących oznaczeń graficznych:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach, lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowo – cyfrowe identyfikujące tereny,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności:

- e) zasięg zrobów płytkiej eksploatacji,
- f) wychodnie uskoków w stropie karbonu.

2) Załącznik nr 2 – Wrys ze studium w skali 1:20 000.

3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu.

4) Załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
- 3) tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** i **KDD**,
- 4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.

4. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem identyfikacyjnym obowiązują ustalenia tekstowe sformułowane w formie przepisów ogólnych i szczegółowych, zawarte w niniejszej uchwale oraz graficzne, przedstawione na rysunku planu.

## § 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w uchwale

1. Pojęcia używane w dalszej części uchwały należy rozumieć jako:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa, stanowiący przedmiot niniejszej uchwały.
- 2) **obszar** – cały obszar objęty niniejszą uchwałą.
- 3) **teren** – część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo–literowym symbolem identyfikacyjnym.
- 4) **infrastruktura techniczna** – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne, anteny oraz inne podobne obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu.
- 5) **usługi** – którakolwiek z wymienionych form działalności: handel detaliczny, komisowy (nie dotyczy pojazdów mechanicznych), gastronomia, serwis artykułów użytku osobistego i domowego, działalność związana z turystyką, poczta i telekomunikacja, obsługa i doradztwo prawnicze, rachunkowo–księgowe, zarządzanie nieruchomości, administracja, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp. Do usług nie zalicza się:

- a) sprzedaży paliw (stacji paliw),
- b) handlu odpadami i złomem;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, stanowiąca granicę której nie można przekroczyć elementami elewacji budynków lub ich części.
- 7) **tablica informacyjna** – urządzenie wizualne przedstawiające informacje komunikacyjne (kierunki dojścia, dojazdu, szlaki drogowe i turystyczne, przystanki komunikacyjne itp.) nie posiadające elementów marketingowych.
- 8) **spójna forma architektoniczna** – podobna forma znajdujących się w sąsiedztwie np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, podobna kolorystyka, materiały wykończeniowe,
- 9) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – zabudowa budynkami, o których mowa w § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami),
- 10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa budynkami, o których mowa w § 3 pkt 4, lit a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami),

2. Pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach odrębnych.

### § 3. Przepisy wspólne dla całego obszaru opracowania planu.

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, jako procesu organizowanego przez gminę.
- 2) Dopuszcza się przeprowadzenie 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.
- 3) Ustala się zasadę scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pow. działki od 225 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, minimalna pow. działki - 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Ustala się zasadę prowadzenia linii podziału w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego.
- 5) Ustala się kąt położenia linii podziału, o których mowa w ust.3 w przedziale 50<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.
- 6) Każdy podział terenu powinien uwzględniać dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Na obszarze opracowania, dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejących obiektów obowiązują linie zabudowy mierzone od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - a) od drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **63KDL1** – nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m (pokazana na rysunku planu);
  - b) od dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **63KDD1** i **63KDD2** – obowiązująca linia zabudowy 6,0 m;
- 2) Na obszarze opracowania planu zakazuje się:
  - a) budowy obiektów gospodarczych oraz garaży posiadających elewacje blaszane;
  - b) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 200 cm.
- 3) Przy realizacji nowych obiektów budowlanych oraz prowadzeniu robót budowlanych na istniejących obiektach, wymaga się:

- a) harmonijnego wpisania w istniejące otoczenie;
- b) stosowania spójnej formy architektonicznej i kolorystycznej;
- c) szczególnej dbałości o osiągnięcie wysokich wartości estetycznych projektowanej przestrzeni i kubatury zarówno w formie, detalu jak i użytych materiałach, w tym dopuszcza się:
  - stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynków z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji,
  - 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.
- 4) Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile nie jest to zabronione w dalszej części uchwały oraz przepisami odrębnymi mogą występować:
  - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe, dojazdy techniczne i parkingi;
  - b) ciągi piesze, pieszo – jezdne, ścieżki rowerowe i rowerowo – piesze;
  - c) zieleń urządzona wraz z obiektami małej architektury w tym obiekty sportu i rekreacji;
  - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska w tym ochrony przed hałasem.

### 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na obszarze objętym planem, w zakresie umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych ustala się zakaz:
  - a) budowy i montażu elementów reklamowych i informacyjnych na terenach zieleni parkowej i izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** oraz **ZI**;
  - b) budowy i montażu reklam, tablic informacyjnych i szyldów o zmiennej ekspozycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
  - c) budowy i montażu tablic informacyjnych i szyldów o powierzchni ekspozycji przekraczającej 2 m<sup>2</sup> na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**.
- 2) Dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń pkt 1) lit. a) b) i c) 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, z uwzględnieniem pkt 1) lit. c);
  - c) umieszczanie reklam i szyldów na dachach budynków jest dopuszczalne wyłącznie na obiektach usługowych, jedynie w przypadkach, gdy nie będą one deformować bryły budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz stosowania elementów reklamowych świetlnych lub podświetlanych z wyjątkiem tych, które są lokalizowane na terenie usług przy zachowaniu warunków określonych w pkt 1) lit. b). Oświetlenie nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców, lub użytkowników ruchu.
- 4) Ustalenia pkt 1) 2) i 3) nie dotyczą tablic informacyjnych w rozumieniu ustawy o ruchu drogowym.

### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Zakazuje się:
  - a) instalacji infrastruktury radio– i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi;
  - b) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, o których mowa w art. 3 pkt 4) ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późniejszymi zmianami);

c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych oraz odprowadzenia do kanalizacji ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późniejszymi zmianami).

d) Stosowania materiałów pyłących do utwardzenia powierzchni dróg i parkingów.

2) Nakazuje się:

a) stosowania retencji wód opadowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji;

b) oczyszczania ścieków opadowych z substancji ropopochodnych i części stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) realizacji nawierzchni ciągów pieszych rowerowych, parkingów i placów z materiałów umożliwiających wsiąkanie wód opadowych do gruntu;

d) utrzymania poziomów elektromagnetycznych poniżej, lub co najmniej na poziomach dopuszczalnych w ramach przepisów odrębnych.

3) Zgodnie z art. 114 ust. 1, w związku z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późniejszymi zmianami) wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **63MN1, 63MN2, 63MN3, 63MN4, 63MN5 i 63M1** dla których zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1997 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 250 z późniejszymi zmianami)

5. Zasady zagospodarowania wynikające z ochrony terenów lub obiektów ustalonej na podstawie przepisów odrębnych

1) Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary chronione na mocy ustawy:

a) z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 2134 z późniejszymi zmianami, w tym istniejące lub planowane obszary Natura 2000;

b) z dn. 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 909 z późniejszymi zmianami);

c) z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późniejszymi zmianami), w tym obiekty włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków i obszary chronione na podstawie ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej.

2) Na obszarze planu nie występują:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późniejszymi zmianami);

b) tereny zagrożone ruchem masowym ziemi, o którym mowa w dziele IV ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późniejszymi zmianami).

3) W związku z prowadzoną w przeszłości powierzchnią i podziemną eksploatacją węgla kamiennego fragmenty obszaru opracowania są odpowiednio kwalifikowane do kategorii przydatności do zabudowy A, B2,2 oraz B2,3. Obowiązuje odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

4) W północnej części obszaru występują strefy wychodni uskoków w stropie karbonu.

5) Obszar położony jest nad udokumentowanym złożem węgla kamiennego „Barbara Chorzów 2” oraz „Polska - Wirek”.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- a) włączenie obszaru do drogi publicznej poprzez drogę zbiorczą planowaną po zachodniej granicy obszaru połączoną z ulicą Siemianowicką, drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem **63 KDL1**, drogi dojazdowe oznaczone symbolami **63KDD1** i **53KDD2** oraz sieć istniejących i planowanych dróg wewnętrznych;
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego w sposób zapewniający właściwą obsługę terenów i nie kolidujący z interesami pozostałych użytkowników.

2) Stałe miejsca postojowe i parkingowe związane z danym zamierzeniem inwestycyjnym muszą się mieścić w granicach nieruchomości objętej tym zamierzeniem. W granicy terenu objętego inwestycją należy zapewnić:

- a) nie mniej niż 2 miejsca garażowe lub parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
- b) nie mniej niż 1,5 miejsca garażowego lub parkingowego na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym przynajmniej 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 mieszkań;
- c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub usług, w tym przynajmniej 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ale nie mniej niż 2.

3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Zaopatrzenie w wodę po wybudowaniu sieci wodociągowej po zachodniej stronie obszaru wraz z jej rozbudową na obszarze, lub przez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej Ø 160 PE w ul. Świerkowej.
- b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż drogi po zachodniej stronie obszaru wraz z rozbudową na obszarze, lub przez rozbudowaną, istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej k Ø 200 w ulicy Świerkowej.
- c) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kolektora deszczowego po jego wybudowaniu. Do czasu wykonania kompleksowego systemu odwodnienia dopuszcza się odprowadzanie wód do oczek wodnych, zbiorników retencyjnych, lub studni chłonnych przy uwzględnieniu ustaleń § 3 ust. 4 pkt 1) lit. c) niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.
- d) Dostawa paliwa gazowego z istniejących na obszarze sieci gazowych niskiego oraz średniego ciśnienia – po ich rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni lokalnych zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 1) lit. b) niniejszej uchwały, oraz przepisami odrębnymi, lub z sieci z dala czynnej. Najbliższa sieć ciepłownicza Ø 600 znajduje się przy ul. Siemianowickiej, na południe poza obszarem planu.
- f) Dostawa energii elektrycznej z sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia (po jej rozbudowie).

4) Ustala się zasady budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- a) Sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic.
- b) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. a) jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
- c) Przyłącza sieci do budynków prowadzić w sposób nie ograniczający możliwości zabudowy i użytkowania terenu.
- d) Obiekty urządzeń technicznych lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej.
- e) Przebudowę lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:

- a) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów;

b) urządzenie zaplecza budowy obiektów realizowanych w granicach planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 4. Przepisy szczegółowe dla wydzielonych terenów**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **63MN1, 63MN2, 63MN3, 63MN4 i 63 MN5** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Zakazy:
  - a) budowy garaży wolnostojących w ilościach mniejszych niż dwa w jednym zespole, lub posiadających mniej niż dwa stanowiska postojowe;
  - b) lokalizacji miejsc postojowych, parkingowych i garaży w ilości większej niż 5 dla jednorodzinne go budynku mieszkalnego.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) wysokość budynków mieszkalnych:
    - dla terenu **63MN1, 63MN2** od 6,0 do 9,0 m, (dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
    - dla terenu **63MN3** od 5,8 do 9,0 m, (dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
    - dla terenów: **63MN4 i 63MN5** od 5,0 do 9,0 m, (dwie kondygnacje);
  - b) dachy:
    - dla terenu **63MN1, 63MN2** o nachyleniu 12° do 26°,
    - dla terenu **63MN3** o nachyleniu 20° do 36°,
    - dla terenu **63MN4 i 63MN5** o nachyleniu 0° do 26°,
    - podstawowy kolor pokrycia dachowego – grafitowy; dopuszcza się kolor czerwony lub brązowy dla zespołu nie mniej niż 3 budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, lub dla budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem o dachu w takim kolorze,
    - dla dachów spadzistych ustala się położenie głównej kalenicy równoległe do osi drogi;
  - c) wysokość garaży od 2,5 m do 4,0 m, kąt nachylenia i kolorystyka dachów jak w budynku mieszkalnym;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% w odniesieniu do działki lub działek związanych z inwestycją;
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki lub działek związanych z inwestycją:
    - dla zabudowy szeregowej: 60%,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 50%,
    - dla zabudowy wolnostojącej: 40%;
  - f) intensywność zabudowy: max 1,2.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczonej na rysunku planu symbolem **63M1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zespołach nie mniejszych niż 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- 2) Dopuszczenia:
  - a) usługi o których mowa w § 2, ust. 1. pkt 5 wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne oraz w obiektach wolnostojących realizowanych w odległości nie większej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej zielen izolacyjną oznaczoną symbolem **63ZI2**;
  - b) garaże wielopoziomowe dla obsługi zabudowy wielorodzinnej.

## 3) Zakaz:

- a) budowy pojedynczych, wolnostojących garaży.

## 4) Nakaz:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnych garaże należy realizować jako wbudowane lub przyległe do budynku mieszkalnego i/lub poza budynkiem mieszkalnym o ile będą miały nie mniej niż 2 stanowiska garażowe;
- b) na każde rozpoczęte 50 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej obowiązuje urządzenie wewnątrzosiedlowej zieleni o charakterze parkowym, wypoczynkowym bądź rekreacyjnym wraz z elementami małej architektury; minimalna powierzchnia tej zieleni – 500 m<sup>2</sup>;
- c) realizacji pasa zieleni o szerokości min 10 m pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową.

## 5) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

## a) wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych: do 14,5 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych: od 7,0 do 9,0 m, (min. dwie kondygnacje nadziemne),
- usługowych: 9,0 m;
- garaży wielopoziomowych w zabudowie wielorodzinnej: do 12,0 m,
- garaży towarzyszących zabudowie jednorodzinnej od 2,5 m do 4,0 m,
- usługowych: max. 11,0 m;

## b) dachy:

- w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej – o nachyleniu 0° do 10°,
- w zabudowie jednorodzinnej dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych w kolorze grafitowym; dopuszcza się kolor czerwony lub brązowy dla zespołu nie mniej niż 3 budynków mieszkalnych objętych jednym pozwoleniem na budowę, lub dla budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem o dachu w takim kolorze; główna kalenica równoległa do osi drogi;

## c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki lub działek związanych z inwestycją:

- 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

## d) wskaźnik powierzchni zabudowy działki lub działek związanych z inwestycją:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - szeregowej – max. 60%,
  - bliźniaczej – max. 50%,
  - wolnostojącej – max. 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - max 50%,
- dla zabudowy usługowej - max 60%;

## e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej max 1,0,
- dla zabudowy usługowej nie określa się,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej max 1,2.

3. Dla terenów komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **63KDL1**, **63KDD1**, **63KDD2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
    - a) **63KDL1** teren komunikacji drogowej – droga lokalna 1/2;
    - b) **63KDD1, 63KDD2** tereny komunikacji drogowej – drogi dojazdowe 1/2.
  - 2) Dopuszczenia: zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwość stosowania rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo ruchu.
  - 3) Zakaz stosowania rozwiązań utrudniających dostęp osób niepełnosprawnych.
  - 4) Zasady zagospodarowania:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m – dla drogi lokalnej **63KDL1**;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m – dla dróg dojazdowych **63KDD1, 63KDD2**.
4. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **63ZI1, 63ZI2, 63ZI3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie: zieleni izolacyjna.
  - 2) Dopuszczenia:
    - a) ciągi piesze i pieszo – rowerowe;
    - b) parkingi na powierzchni nie większej niż 50% terenu dla bezpośrednio sąsiadujących usług wolnostojących z obowiązkiem zachowania elementów wymienionych lit a).
  - 3) Zakaz instalacji reklam oraz wolnostojących tablic informacyjnych i szyldów.
  - 4) Nakaz zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **63ZP1** ustala się:
- 1) Przeznaczenie: teren zieleni parkowej, ogólnodostępnej.
  - 2) Nakaz zachowania istniejącej zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Zakaz instalacji reklam, tablic informacyjnych i szyldów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 5.** Ustala się stawki procentowych 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) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **63MN1, 63MN2, 63MN3, 63MN4** oraz symbolem **63MN5** ustala się stawkę 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **63M1** ustala się stawkę 20% (słownie: dwadzieścia procent);
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63KDL1**, ustala się stawkę 5% (słownie: pięć procent);
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **63KDD1, 63KDD2** ustala się stawkę 5% (słownie: pięć procent);
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63ZP1**, ustala się stawkę 5% (słownie: pięć procent);
- 6) dla terenów oznaczonych na planie symbolem **63ZI1, 63ZI2, 63ZI3** ustala się stawkę 15% (słownie: piętnaście procent).

**§ 6.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów przyjęty uchwałą Nr XXIII/391/12 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 czerwca 2012 r. w granicach obszaru.

**§ 7.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Chorzów.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

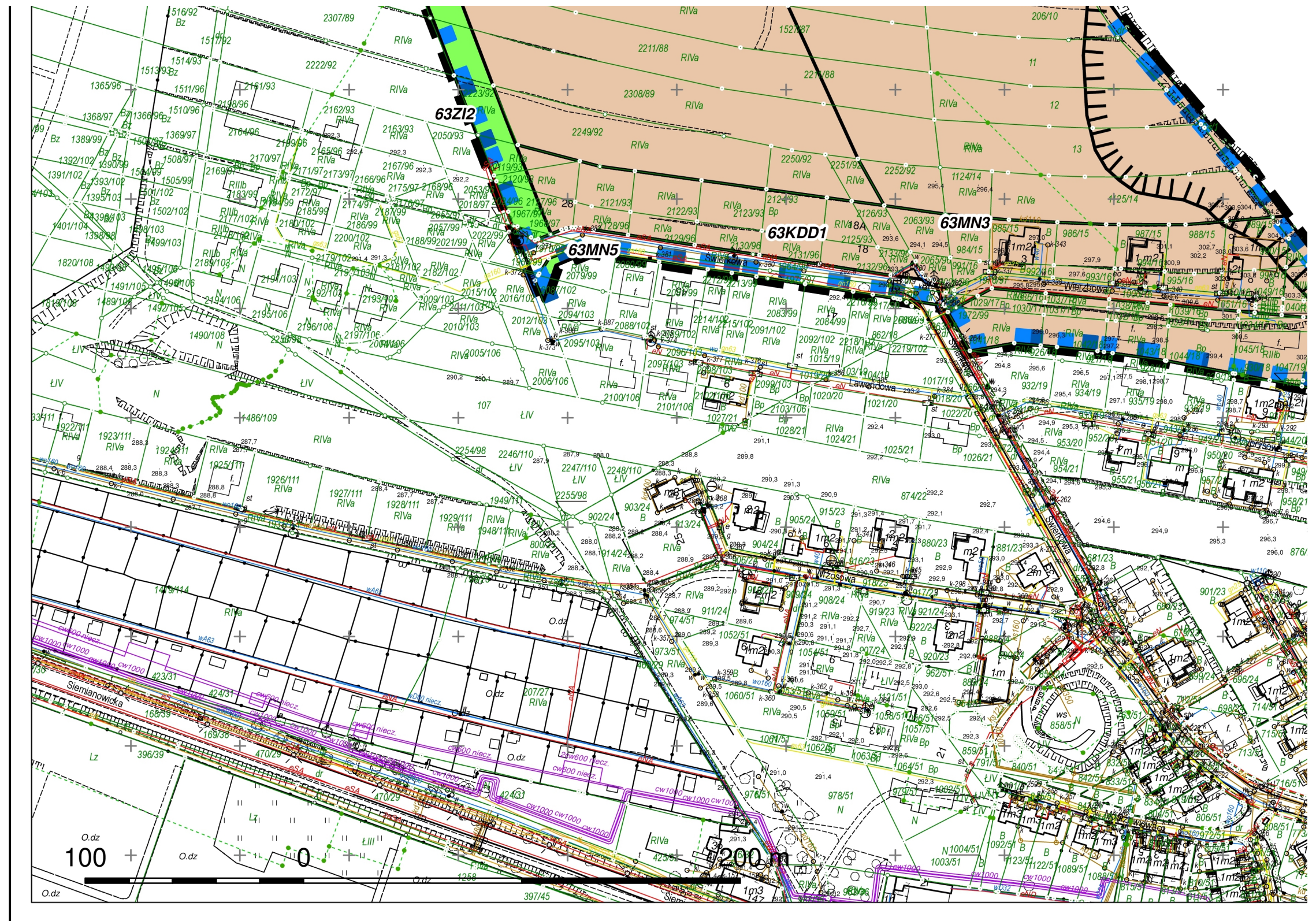
Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

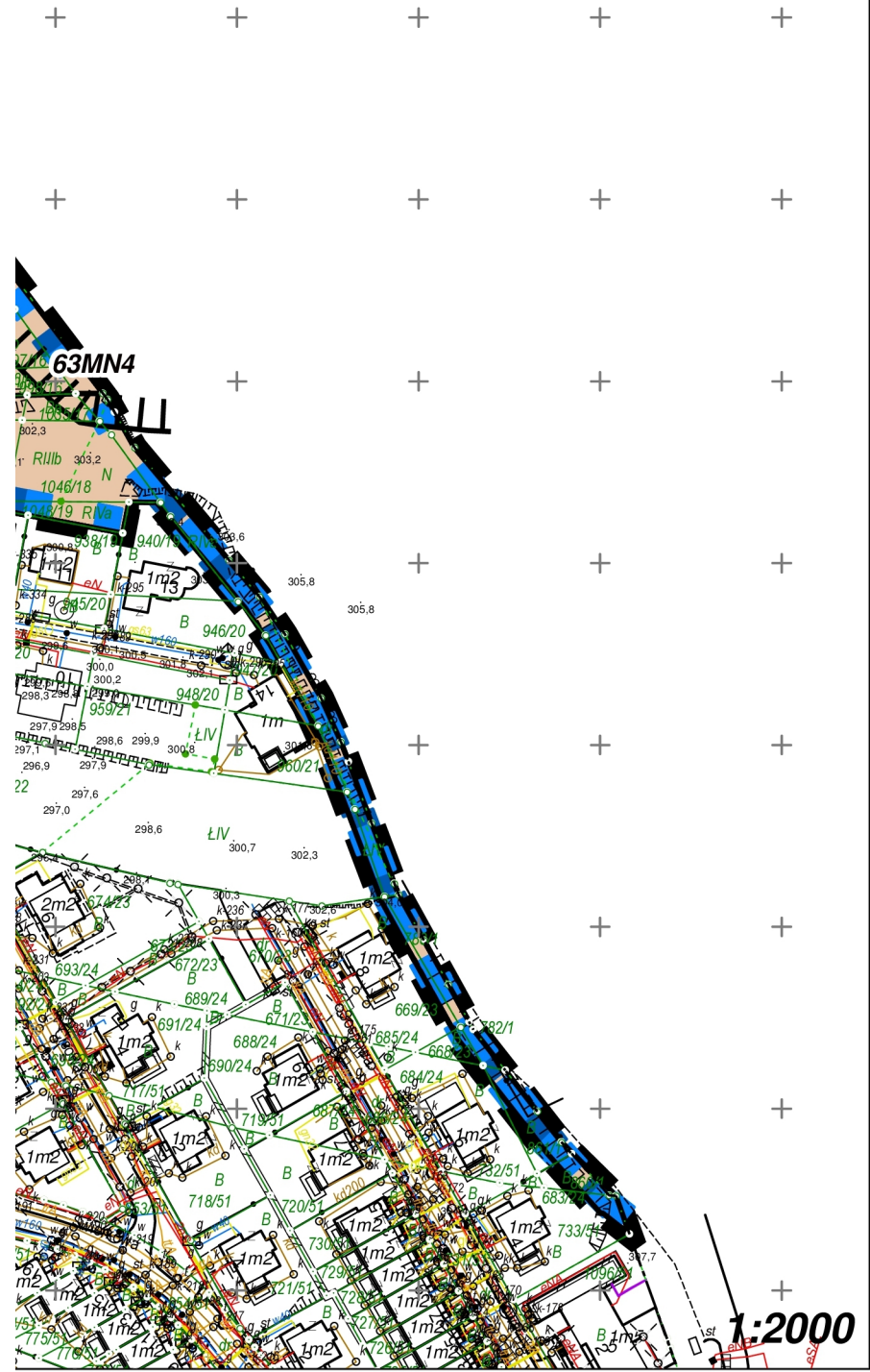
**Krzysztof Hornik**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/580/17  
Rady Miasta Chorzów  
z dnia 2 lutego 2017 r.

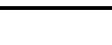






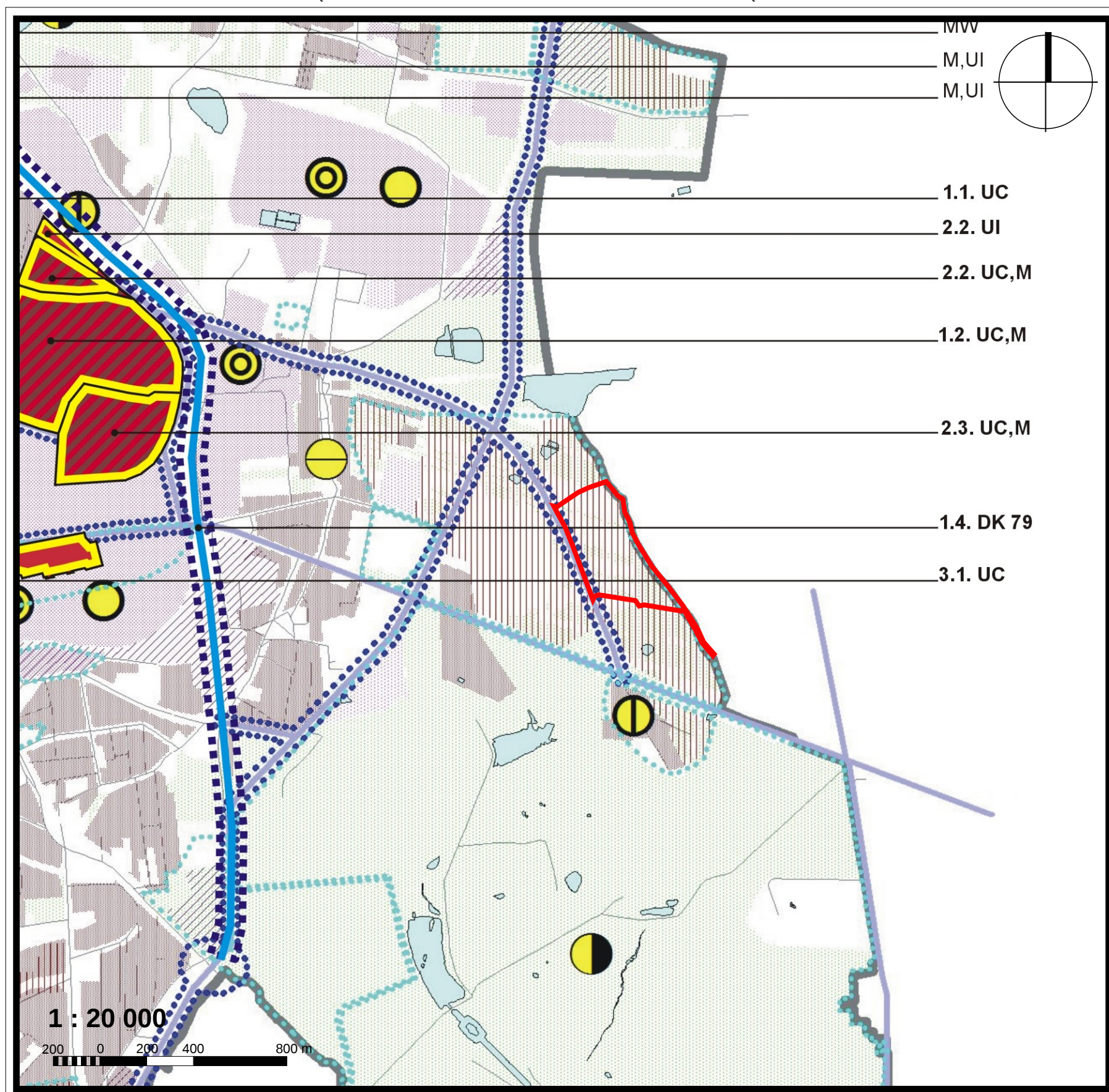


Legenda

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające teren o określonej funkcji i ustalonych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Wychodnia uskoku w stropie karbonu
-  Zasięg zrobów płytkiej eksploatacji węgla
-  Udokumentowane złoża węgla kamiennego "Polska - Wirek"
-  Udokumentowane złoża węgla kamiennego "Barbara - Chorzów 2"
-  MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  KDD - Tereny komunikacji drogowej (drogi dojazdowe)
-  ZI - Tereny zieleni o funkcji izolacyjnej i zadrzewień
-  KDL - Tereny komunikacji drogowej (drogi lokalne)
-  M - Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
-  ZP - Tereny zieleni parkowej

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORZÓW

## CZĘŚĆ III - USTALENIA - RYS. NR 5 : OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ



## LEGENDA

Granica obszaru objętego planem

## ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE

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

MECHANIZMY PRZEKSZTAŁCEŃ  
DZIAŁANIA MODERNIZACYJNE

modernizacja  
 rewaloryzacja i rewitalizacja  
 restrukturyzacja

## DZIAŁANIA OCHRONNE

wartości przyrodniczych  
 wartości kulturowe

## POTENCJALNE PRZEKSZTAŁCENIA FUNKCYJNALNE

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 Lagiewnickiej  
 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 XXXI/580/17

Rady Miasta Chorzów

z dnia 2 lutego 2017 r.

**Wykaz dotyczy projektu zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej**

| 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    |
| <p style="text-align: center;">W wyniku wyłożenia projektu uwag nie wniesiono</p> |                   |                                                                             |             |                                                |                                                                  |                                                                |                       |                                                                       |                       |       |

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/580/17

Rady Miasta Chorzów

z dnia 2 lutego 2017 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 ulic Siemianowickiej, Sosnowej i Świerkowej**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej 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.