

**UCHWAŁA NR LI/544/10
RADY MIASTA W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie w obszarze pierwszym zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/517/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 31 maja 2006 r., dla terenów położonych w rejonie ulic: Solidarności i Żwirki w Piekarach Śląskich.

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 (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piekary Śląskie oraz wobec braku zgłoszonych uwag do projektu planu

Rada Miasta w Piekarach Śląskich

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Solidarności i Żwirki w Piekarach Śląskich.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) symbol identyfikujący jednostkę osadniczą: A – Szarlej,
- 2) symbole cyfrowo - literowe identyfikujące tereny, w których część literowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) UZ - teren usług opieki zdrowotnej,
 - c) U - tereny usług,
 - d) UC - tereny usług centrotwórczych,
 - e) ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - f) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - g) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - h) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - i) KS - teren stacji paliw,
 - j) KP - teren parkingu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) linie zabudowy obowiązujące,
- 6) obiekty ochrony konserwatorskiej - wpisane do rejestru zabytków,
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej - na podstawie ustaleń planu,
- 8) obiekty ochrony konserwatorskiej - na podstawie ustaleń planu,

- 9)rejon występowania gruntów nasypowych na zrekultywowanych terenach,
- 10)strefa kontrolowana gazociągu 160,
- 11)granica obszaru planu.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. W obszarze objętym planem nie występują i plan nie ustala wymagań dla:

- 1)terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2)terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3)obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4)obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5)obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 6)terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 7)terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 2. Pojęcia o specyficznym dla niniejszej uchwały znaczeniu, używane w dalszych przepisach, należy rozumieć jak niżej:

- 1)**przeznaczenie podstawowe** - przeważający (tj. stanowiący co najmniej 55% powierzchni) sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające i dopuszczalne,
- 2)**przeznaczenie uzupełniające** - uzupełniający (tj. stanowiący do 45% powierzchni) sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym funkcja uzupełniająca nie może być realizowana przed funkcją podstawową,
- 3)**teren** - fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
- 4)**działka budowlana** – zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5)**usługi** - handel detaliczny, działalność usługowa wspomagająca transport, działalność pocztowa i kurierska, działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią, informacja i komunikacja, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca, administracja publiczna, zabezpieczenia społeczne, edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi pogrzebowe, itp.) do usług nie zalicza się: sprzedaży paliw (stacji paliw), napraw i konserwacji pojazdów samochodowych (warsztaty samochodowe), handlu odpadami i złomem; wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło; dostaw wody, gospodarowania ściekami i odpadami,
- 6)**usługi centrotwórcze** – usługi jw., obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta, realizowane w wysokim standardzie, w tym przede wszystkim: handel, działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, administracja publiczna, zabezpieczenia społeczne, edukacja, opieka zdrowotna oraz działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją,
- 7)**drobne działalności produkcyjne i magazynowe** - przetwórstwo przemysłowe, transport i gospodarka magazynowa - w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²; do działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej nie zalicza się: rolnictwa, górnictwa, przetwarzania odpadów, złomu i ich składowania,
- 8)**miejsce do rozładunku dostaw**- czasowe miejsce postojowe wyznaczone na nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku braku takiej możliwości miejsce w pasie drogowym uzgodnione z zarządcą drogi,
- 9)**linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku, przy czym elementy typu: gzymsy, balkony, okapy, wykusze itp., mogą być wysunięte poza linię nie więcej niż 1,3 m i na wysokości nie mniejszej niż 4,0 m,
- 10)**linia zabudowy obowiązująca** - linia, na której wymagane jest usytuowanie przynajmniej połowy długości ściany frontowej budynku, przy czym elementy typu: gzymsy, balkony, okapy, wykusze itp., mogą być wysunięte poza linię nie więcej niż 1,3 m i na wysokości nie mniejszej niż 4,0 m,

- 11) **powierzchnia zabudowy (wskaźnik)** - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami budowlanymi do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 12) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie wydzielone w budynku usługowym o powierzchni nie większej od prowadzonej w tym budynku działalności i nie przekraczające powierzchni całkowitej 100 m², przy czym w obrębie nieruchomości nie może znajdować się więcej niż jedno takie mieszkanie.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dotyczące obszaru planu**

§ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zmiana zagospodarowania działki budowlanej lub terenu w obszarze objętym planem wymaga łącznego spełnienia:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących obszaru planu, zawartych w rozdziale 2,
- 2) ustaleń dotyczących obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, zawartych w rozdziale 3 - jeżeli dotyczą danej działki budowlanej lub terenu,
- 3) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania - zawartych w rozdziale 4.

2. Obowiązują - zgodnie z rysunkiem planu - linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące.

3. Działalność usługowa lub drobna działalność produkcyjna i magazynowa, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, powinna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem oraz innymi metodami i środkami ograniczającymi uciążliwość do granicy działki.

4. Nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielonych po wejściu w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą i mniejszych od wymaganych jest możliwe pod warunkiem utrzymania wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy wskazanych w przepisach niniejszej uchwały.

5. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych powinny być sytuowane i wykonane w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na estetykę otoczenia oraz umożliwiającą utrzymanie tych miejsc w należyтым stanie.

6. Zakazuje się:

- 1) składowania odpadów,
- 2) lokalizowania warsztatów kamieniarskich,
- 3) wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, tworzyw sztucznych, blach oraz w całości z drewna,
- 4) stosowania na elewacjach: blachy falistej, trapezowej, sidingu i bali drewnianych,
- 5) stosowania na dachach i zadaszeniach budynków i budowli strzech i gontów,
- 6) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1900 m², z wyjątkiem terenu A-UC.

7. Dopuszcza się:

- 1) sytuowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym w granicy własności lub w odległości 1,5m od granic, na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego, pod warunkiem nie ograniczania możliwości użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego lub projektowanego, wyłącznie w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia zabudowy zawarta w formie pisemnego porozumienia,
- 2) rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy określonych dla danego terenu, przy czym w przypadku działek, dla których wskaźnik ten jest przekroczony, dopuszcza się jego zmianę o 10 punktów procentowych,
- 3) występowanie w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały :
 - a) dróg wewnętrznych i parkingów,

- b) ogólnodostępnych ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, w tym ochrony przed hałasem,
- d) zieleni izolacyjnej i urządzonej,
- e) obiektów małej architektury.

8. Obszar planu w całości objęty jest rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Zasady rehabilitacji określają w szczególności rozdziały 2. i 3. niniejszej uchwały.

§ 4. Zasady rozmieszczania reklam

1. Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych i widoków na obiekty architektoniczne.

2. W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia pod szyldy tablice informacyjne i reklamy, rozmieszczana jest w formie modułowej dla poszczególnych zainteresowanych.

3. Nakazuje się:

- 1) wskazania w projekcie budowlanym nowych i modernizowanych obiektów miejsc usytuowania tablic lub urządzeń reklamowych z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale,
- 2) nawiązanie gabarytami informacji wizualnej do istniejących charakterystycznych podziałów, otworów oraz detali architektonicznych elewacji,
- 3) zachowanie spójnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) na całej elewacji,
- 4) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku:
 - a) stosowanie następujących urządzeń reklamowych: tablica, litery plastyczne, kaseton, malarstwo ścienne,
 - b) nie przekraczanie wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku wysokości dolnej linii okien I piętra przy umieszczaniu urządzeń w przyziemiu – parterze budynku,
 - c) nie przekraczanie wysokości bezpośrednio sąsiadujących budynków, przy umieszczaniu urządzeń na dachach płaskich,
 - d) stosowanie jednego obiektu reklamowego lub wielokrotnie powtarzalnego elementu o tych samych wymiarach, przy umieszczaniu urządzenia na ścianie szczytowej.

4. Zakazuje się:

- 1) umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych typu billboard na obszarze objętym zmianą planu za wyjątkiem terenów o symbolach A-KS i A-UC,
- 2) umieszczania urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków za wyjątkiem tablic informujących o obiekcie lub związanych z prowadzoną w nich działalnością.

5. Dopuszcza się rozmieszczanie reklam przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych oraz ograniczeń wynikających z przepisów niniejszej uchwały, w formie:

- 1) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury,
- 2) urządzeń reklamowych lokalizowanych w pasach drogowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) transparentów (banerów) związanych z organizowanymi imprezami na czas do 120 dni,
- 4) kasetonów wysięgnikowych na budynkach,
- 5) tablic o modułowych gabarytach na obiektach typu: ogrodzenia, mosty i inne urządzenia drogowe,
- 6) tablic typu Billboard o wysokości wraz z nośnikiem do 10 m,
- 7) tablic typu Citylight o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,
- 8) tablic typu Gilotyna o wysokości wraz z nośnikiem do 5 m,
- 9) modułów informacyjno – reklamowych o wysokości wraz z nośnikiem do 4m,
- 10) pylonów i totemów jako urządzeń towarzyszących obiektom usługowym,
- 11) reklam kierunkowych,
- 12) słupów plakatowych (ogłoszeniowych) o średnicy do 1,20 m i wysokości do 4 m.

§ 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

2. Terenami chronionymi przed hałasem są tereny A-MU - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz A-UZ - przeznaczone pod szpitale.

3. Północna część obszaru planu – zgodnie z rysunkiem planu – znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom” – w obszarze wymagającym wysokiej ochrony.

4. Gospodarkę ściekową należy prowadzić w systemie rozdzielczym; zakazuje się stosowania nowych, indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych; zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

5. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności ulic i parkingów należy podczyścić przed ich odprowadzaniem do kanalizacji miejskiej, wód powierzchniowych lub ziemi.

6. Indywidualne źródła ciepła oparte na spalaniu paliw stałych powinny spełniać kryteria energetyczno – emisyjne na znak bezpieczeństwa ekologicznego klasy „A”. Zaleca się zastosowanie systemów grzewczych opartych o zdalaczną sieć ciepłowniczą.

§ 6. Zasady scaleń i podziałów nieruchomości; tymczasowe zagospodarowanie terenów; stawki procentowe

1. Dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów nieruchomości, o ile nie powoduje to naruszenia przepisów niniejszej uchwały oraz po spełnieniu następujących warunków:

1)zapewnienie zgodności dokonywanych podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej,

2)jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,

3)nakazuje się aby linie podziału na działki budowlane były równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny lub w stosunku do najbliższej ulicy, z tolerancją $\pm 15^\circ$,

4)ustala się następujące parametry dla działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami A-1MU - A-16MU minimalna powierzchnia działek do zabudowy - 500 m², szerokość frontu min. 16,0m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami A-1U - A-11U minimalna powierzchnia działek do zabudowy - 500m², szerokość frontu min. 16,0m,

c) dla terenów oznaczonych symbolem A-UC minimalna powierzchnia działki do zabudowy- 2000m², szerokość frontu min. 30,0m,

d) dla terenów oznaczonych symbolem A-KS minimalna powierzchnia działki do zabudowy - 1000m², szerokość frontu min.20,0m,

e) dla terenów oznaczonych symbolami A-UZ, A-1ZP- A3ZP, A-KDL, A-1KDD - A-6KDD, A-1KDW - A-4KDW, A-KP nie określa się parametrów działki.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-UZ, A-7U, A-10U, A-11U, A-UC i A-2ZP, tymczasowo, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się wykorzystanie tych terenów na miejsca postojowe.

3. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1)w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami A-16MU, A-10U i A-UC.

2)dla pozostałych terenów w związku z uchwaleniem planu nie wzrosła wartość nieruchomości i dlatego odstępuje się od ustalenia stawki.

§ 7. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 13 niniejszej uchwały.

2. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic, jeżeli pozwalają na to możliwości przestrzenne, należy urządzać ścieżki rowerowe nie kolidujące z ruchem pieszym.

3. Stałe miejsca postojowe związane z danym zamierzeniem inwestycyjnym muszą się mieścić w granicach tego zamierzenia inwestycyjnego, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, personelu i klientów. Zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc postojowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc postojowych dla realizacji inwestycji wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z gminą Piekary Śląskie o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc postojowych.

4. Parkingi o liczbie stanowisk powyżej 20 należy, jeżeli istnieją możliwości przestrzenne, wyposażać w drzewa oceniające (co najmniej 1 drzewo na 4 stanowiska). Dodatkowe ustalenia określa § 10 i § 11.

5. W liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w powiązaniu z wiatami autobusowymi i po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,

2) w obszarach niewydzielonych dojazdów,

3) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,

4) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,

5) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami.

7. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację sanitarną.

9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej.

10. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb. Szerokość stref lub odległości podstawowych, powinna być zgodna z przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane. Zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dla nowych źródeł ciepła nie dopuszcza się stosowania systemów opartych o spalanie paliw w urządzeniach o średniorocznej sprawności energetycznej poniżej 80%; dla terenu o symbolu A-UC zaopatrzenie w ciepło wyłącznie poprzez urządzenia zdalaczynne.

12. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie wraz ze stacjami transformatorowymi w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, stosownie do potrzeb. Zaleca się skablowanie lub przełożenie linii napowietrznych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

13. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

14. W zakresie infrastruktury radiokomunikacyjnej, dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na masztach o wysokości do 3 m wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 4 kondygnacje lub 12 m, i w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi elewacji frontowych. Nie dopuszcza się lokalizacji wież i masztów wolnostojących realizowanych jako konstrukcje wsporcze pod anteny.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą - zgodnie z rysunkiem planu - obszary wzdłuż ul. Wyszyńskiego oraz część wschodniej pierzei ul. Bytomskiej.

1) Dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się ochronę układu ulic, placów, linii zabudowy oraz zewnętrznego charakteru bryły budynków od strony dróg publicznych.

2) Nakazuje się:

a) nawiązanie cechami architektonicznymi nowej zabudowy oraz elementami małej architektury do historycznego kontekstu, poprzez formę budynków lub zastosowanie tradycyjnych materiałów na elewacjach i pokryciu dachów,

- b) zachowanie materiałów wykończeniowych elewacji budynków, w szczególności klinkieru i cegły glazurowanej,
- c) utrzymanie jednolitej kolorystyki i podziałów stolarki w elewacji frontowej budynku,
- d) pokrycie istniejących dachów stromych dachówką ceramiczną, blachą lub innymi materiałami imitującymi dachówkę,
- e) utrzymanie wysokości zabudowy - zgodnie z parametrami podanymi dla danych terenów.

3) Zakazuje się:

- a) budowy obiektów tymczasowych, kontenerowych stacji transformatorowych, kiosków z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust.5,
- b) instalacji anten oraz innych urządzeń na elewacjach i dachach widocznych od strony dróg publicznych,
- c) umieszczania reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 5 m² na elewacjach od strony dróg publicznych.

4) Dopuszcza się:

- a) rozbudowy, nadbudowy oraz remonty w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi,
- b) budowę nowych obiektów budowlanych, w tym garaży oraz wprowadzanie elementów zagospodarowania takich jak: zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz parkingi i inne - zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym dla danych terenów,
- c) możliwość wyburzeń we wnętrzach kwartałów, dokonywanych w celu uporządkowania przestrzeni,
- d) umieszczania reklam wielkogabarytowych na ścianach szczytowych budynków,
- e) możliwość adaptowania obiektów do innych form użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- f) lokalizowanie urządzeń typu skrzynki złączy kablowych, gazowe itp., wyłącznie jako wbudowane w lico budynku lub ogrodzenia.

2. Otacza się ochroną konserwatorską następujące budynki oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek, ul. Bytomska 66,
- 2) budynek, ul. Bytomska 68,
- 3) budynek, ul. Bytomska 70,
- 4) budynek, ul. Bytomska 72,
- 5) budynek, ul. Bytomska 74,
- 6) budynek, ul. Bytomska 76,
- 7) budynek, ul. Bytomska 78,
- 8) budynek, ul. Traugutta 1,
- 9) budynek, ul. Wyszyńskiego 4,
- 10) budynek, ul. Wyszyńskiego 5,
- 11) budynek, ul. Wyszyńskiego 6,
- 12) budynek, ul. Wyszyńskiego 9,
- 13) budynek, ul. Wyszyńskiego 12,
- 14) budynek, ul. Wyszyńskiego 13,
- 15) budynek, ul. Wyszyńskiego 14,
- 16) budynek, ul. Wyszyńskiego 19,
- 17) budynek, ul. Wyszyńskiego 21,
- 18) budynek, ul. Wyszyńskiego 26,
- 19) budynek, ul. Wyszyńskiego 28,
- 20) budynek, ul. Wyszyńskiego 34,
- 21) budynek, ul. Wyszyńskiego 38,

- 22) budynek, ul. Wyszyńskiego 40,
- 23) budynek, ul. Wyszyńskiego 42,
- 24) budynek, ul. Wyszyńskiego 43,
- 25) budynek, ul. Wyszyńskiego 45,
- 26) budynek, ul. Wyszyńskiego 46,
- 27) budynek, ul. Wyszyńskiego 48,
- 28) budynek, ul. Wyszyńskiego 49,
- 29) budynek, ul. Wyszyńskiego 54,
- 30) budynek, ul. Wyszyńskiego 60,
- 31) budynek, ul. Żwirki 5,
- 32) budynek, ul. Żwirki 6.

3. Dla budynków objętych ochroną obowiązują następujące ustalenia:

1) Nakazuje się:

- a) zachowanie obiektów oraz utrzymanie jednolitego charakteru elewacji m.in. w zakresie użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki, stylu i podziałów stolarki,
- b) w przypadku parterów usługowych, zachowanie jednolitej kolorystyki i użytych materiałów na całej elewacji parteru oraz zachowanie jednolitej kolorystyki i podziałów stolarki,
- c) zachowanie wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, boazerie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe (np.: piece, lampy itp.).

2) Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 2 m² i na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji na elewacjach od strony dróg publicznych.

3) Dopuszcza się:

- a) likwidację bezstylowych przybudówek i oficyn,
- b) wyburzenia z uwagi na stan techniczny budynków po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. 1. Obowiązuje ochrona konserwatorska dobra kultury - zespołu byłego Szpitala Spółki Brackiej - wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem rejestru A/45/01, który tworzą następujące obiekty:

- 1) pawilon główny,
- 2) portiernia,
- 3) budynek mieszkalny (obecnie administracyjny),
- 4) budynek pralni i kuchni,
- 5) pawilon dziecięcy,
- 6) prosektorium i kaplica.

2. Obszar planu w całości położony jest w obszarze i terenie górniczym „Piekary Śląskie II” Zakładu Górniczego „Piekary Śląskie”; ustala się obowiązek uzyskania bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego, informacji odnośnie warunków wynikających z położenia w terenie górniczym, w szczególności określenie potrzeby wykonania ekspertyz i dokumentacji geologiczno - inżynierskich w celu ustalenia warunków posadowienia i zabezpieczenia obiektów budowlanych.

3. Dla wyznaczonego - zgodnie z rysunkiem planu - rejonu występowania gruntów nasypowych na zrehabilitowanych terenach, ustala się obowiązek wykonania ekspertyz (dokumentacja geotechniczna i dokumentacja geologiczno - inżynierska) określających:

- 1) warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 2) stopień i zakres uzdatniania podłoża,

- 3) stopień niebezpieczeństwa samozapłonu gruntów nasypowych (materiału hałdowego),
- 4) możliwość występowania pogórnich deformacji terenu, zarówno z tytułu eksploatacji rud cynku i ołowiu oraz węgla kamiennego.
4. W strefach kontrolowanych gazociągów przepisy według których gazociągi zostały wybudowane.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 10. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej **A-1MU – A-16MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa oraz usługi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże i parkingi dla samochodów o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 t, drobna działalność produkcyjna i magazynowa wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

2. Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc postojowych:

- 1) dla budynku mieszkalnego nie mniej niż 1 miejsca postojowe /mieszkanie wliczając w to miejsca w garażu,
- 2) dla usług oraz drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe/ 50 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz 1 miejsce dla rozładunku samochodów dostawczych.

3. Dla usług realizowanych na terenach A-MU ustala się następujące zasady:

- 1) usługi inne niż handel mogą być realizowane jako wolnostojące o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 100 m²,
- 2) usługi handlu mogą być realizowane jako obiekty wolnostojące o powierzchni zabudowy od 100 m² do 400 m²,
- 3) lokalizacja usług w budynkach wyższych niż 1-kondygnacyjne może następować od niższej kondygnacji do wyższej, na zasadzie pełnego zajęcia powierzchni kolejnej kondygnacji lub zapewnienia niezależnej obsługi komunikacyjnej.

4. Ustala się następujące parametry zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej, a dla nieruchomości przylegających bezpośrednio do ul. Wyszyńskiego i ul. Bytomskiej do 75% powierzchni działki budowlanej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem nieruchomości przylegających bezpośrednio do ulic: Wyszyńskiego i Bytomskiej, gdzie nie określa się powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) wysokość zabudowy –
 - a) budynki mieszkaniowe do czterech kondygnacji naziemnych a od strony dróg publicznych od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe do 12 m a od strony dróg publicznych od 8 m do 12 m,
- 4) dachy o nachyleniu do 30°, z zastrzeżeniem ustaleń § 8.

§ 11. Tereny usług

1. Dla terenu usług opieki zdrowotnej **A-UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi opieki zdrowotnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie funkcyjne, usługi powiązane z funkcją opieki zdrowotnej, zespoły garaży oraz parkingi; w tym garaże i parkingi wielopoziomowe,
- 3) miejsca postojowe - zaspokajające potrzeby parkingowe klientów i personelu, przy czym nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe/ 3 łóżka szpitalne,
 - b) 2 miejsca postojowe/ 2 gabinety,
 - c) 1 miejsce postojowe/ 50 m² powierzchni użytkowej innych funkcji,
- 4) parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy - nie określa się,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy – do pięciu kondygnacji nadziemnych,

- d) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły i dachów budynków z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji,
- 5) dopuszcza się zlokalizowanie lądowiska dla śmigłowców.
2. Dla terenów zabudowy usługowej **A-1U – A-11U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - drobna działalność produkcyjna i magazynowa, zespoły garaży od 4 do 20 stanowisk w każdym zespole oraz parkingi, w tym garaże i parkingi wielopoziomowe,
 - 3) miejsca postojowe - zaspokajające potrzeby parkingowe klientów i personelu, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i produkcyjnego, a przypadku usług zdrowia na zasadach jak w ust.1 pkt 4,
 - 4) parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy - budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe do 15 m oraz nie mniej niż 8 m na terenach o symbolach A-1U – A-3U,
 - d) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynku z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji, z możliwością realizacji dachów o nachyleniu do 30°,
 - 5) nie dopuszcza się zlokalizowania obiektów magazynowych i gospodarczych bezpośrednio przy drogach publicznych.
3. Dla terenu usług centrotwórczych **A-UC** - ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi, w tym handel o powierzchni całkowitej powyżej 1900 m²; wyklucza się handel realizowany w budynku wolnostojącym o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zespoły garaży od 4 do 20 stanowisk w każdym zespole oraz parkingi; w tym garaże i parkingi wielopoziomowe,
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy - do 20 m,
 - d) gabaryty zabudowy - nie określa się,
 - e) liczba miejsc postojowych - zaspokajająca potrzeby parkingowe klientów i personelu, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 4) dopuszcza się realizację dominant,
 - 5) nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu sąsiadującego z terenami o symbolu A-1ZP i A-2ZP.

§ 12. Tereny zieleni

1. Dla terenów zieleni urządzonej **A-1ZP – A- 3ZP** ustala się
- 1) przeznaczenie podstawowe - parki i zieleńce,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty małej architektury, budynki niezbędne dla realizacji usług rekreacji, w tym handlu i gastronomii oraz urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe,
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – do 100 m²,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 90% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy - do 4 m,
 - d) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynku z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji.

§ 13. Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla terenu drogi lokalnej **A-KDL** (ul. Wyszyńskiego) zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (ok. 13 m - 22 m).

- 1)przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
- 2)przekrój 1/2,
- 3)obustronne chodniki.

2. Dla terenów dróg dojazdowych **A-1KDD – A-6KDD** zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1)A-1KDD (ul. Sienkiewicza) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 10 m - 11 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2,
- 2)A-2KDD (ul. Wolności) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 5 m - 6 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2,
- 3)A-3KDD (ul. Powstańców Warszawskich) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 4,5 m - 6 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2,
- 4)A-4KDD (ul. Powstańców Warszawskich) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 6 m - 8 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2,
- 5)A-5KDD (ul. Traugutta) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 7 m - 17 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2,
- 6)A-6KDD (ul. Mickiewicza) zgodnie z rysunkiem planu (ok. 7 m - 16 m),
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna,
 - b) przekrój 1/2.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych **A-1KDW – A-4KDW** zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1)A-1KDW zgodnie z rysunkiem planu (ok. 3 m - 4 m),
- 2)A-2KDW zgodnie z rysunkiem planu (ok. 5 m - 8 m),
- 3)A-3KDW zgodnie z rysunkiem planu (ok. 5 m - 7,5 m).

4. Dla terenu planowanej drogi wewnętrznej **A-4KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

5. Dla terenu stacji paliw **A-KS** ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe - stacja paliw,
- 2)przeznaczenie uzupełniające - handel i gastronomia,
- 3)liczba miejsc postojowych - zaspokajająca potrzeby parkingowe klientów i personelu,
- 4)parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy - budynki do 9 m,
 - d) gabaryty zabudowy - nie określa się.

6. Dla terenu parkingu **A-KP** ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – parking,
- 2)przeznaczenie uzupełniające - nie określa się,
- 3)dopuszczenia: zabudowa podziemna,

4)parametry zabudowy - nie określa się.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

Przewodniczący Rady Miasta
w Piekarach Śląskich

Krzysztof Seweryn

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/544/10
Rady Miasta w Piekarach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/544/10
Rady Miasta w Piekarach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)