

**UCHWAŁA NR XI/183/11
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego
w rejonie ulic Głównej i Rębaczy.**

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 późniejszymi zmianami), art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95 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 (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Chorzów

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów” przyjętego dnia 26 sierpnia 2010 r uchwałą nr LI/978/10 Rady Miasta Chorzów.

uchwała

zmianę fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy położonej w rejonie ulic Głównej i Rębaczy i przyjmuje ustalenia planu jako akt prawa miejscowego.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Zmiana fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,6 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulic Głównej i Rębaczy.
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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **40MN1** , **40MN2** oraz **40MN3** ;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **40MW1** ;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami **40M1** , **40M2** , **40M3** , **40M4** , **40M5** ;

- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **40U1** ;
 - 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **40US1** ;
 - 6) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **40KDD1** , **40KDD2** oraz **40KDW1** , **40KDW2** , **40KDW3** ;
 - 7) tereny zieleni o funkcji izolacyjnej i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **40ZI1** ;
 - 8) tereny zieleni parkowej oznaczone, na rysunku planu symbolami **40ZP1** , **40ZP2** .
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 określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowo – cyfrowe identyfikujące tereny;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
 5. Inne niż wymienione w § 2 ust. 4 oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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 odrębnych przepisów, 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, 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. Dla potrzeb planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko.
2. Dla projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych.

§ 5

Pojęcia używane w dalszej części uchwały należy rozumieć jako:

- 1) **ustawa** – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 2) **rozporządzenie** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z r.2002, Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- 3) **przepisy szczególne** – inne ustawy, rozporządzenia i normy odnoszące się do ustawy Prawo Budowlane;
- 4) **plan** – zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa, stanowiąca przedmiot niniejszej uchwały;
- 5) **obszar** – wszystkie tereny objęte niniejszą zmianą planu;
- 6) **teren** – część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;
- 7) **działka budowlana** - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – ustalona planem funkcja dominująca przypisana do danego terenu lub obiektu w ilości nie mniejszej niż 51 % jego powierzchni całkowitej;
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – ustalony planem istniejący lub uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób użytkowania części terenu lub obiektu, a nie powodujący z nim kolizji;
- 10) **adaptacja obiektu** – utrzymanie obiektu z dopuszczeniem jego remontu, modernizacji, przebudowy a także zmiany sposobu użytkowania całości lub jego części w zakresie wynikającym z ustaleń planu;
- 11) **intensywność zabudowy** - wyrażony procentem udział powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce w stosunku do powierzchni tej działki. Przez „powierzchnię całkowitą” należy rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych liczoną po zewnętrznym obrysie ścian i przegród zewnętrznych;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa** – zabudowa budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, o których mowa w § 3 rozporządzenia;

- 13) **zabudowa mieszkaniowa mieszana** – zabudowa budynkiem lub budynkami mieszkalnymi jedno- i wielorodzinnymi;
- 14) **usługi** - którakolwiek z wymienionych form działalności: handel komisowy (nie dotyczy pojazdów mechanicznych), handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, hotele i restauracje, działalność związana z turystyką, działalność agencji transportowych, poczta i telekomunikacja, pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, obsługa nieruchomości, informatyka, działalność badawczo – rozwojowa, działalność gospodarcza pozostała (np. prawnicza, rachunkowo – księgowo, doradztwo, zarządzanie), administracja publiczna, edukacja, usługi medyczne i pomoc społeczna, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, działalność usługowa pozostała (np. pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.); do usług nie zalicza się:
- sprzedaży paliw (stacji paliw),
 - handlu odpadami i złomem;
- 15) **usługi publiczne** – usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji, w tym także usług biurowych i socjalnych;
- 16) **usługi wbudowane** – usługi, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20 % całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 17) **usługi medyczne** – ambulatoryjna opieka zdrowotna tj. udzielanie przez świadczeniodawców usług opieki zdrowotnej osobom niewymagającym leczenia w warunkach całonocnych lub całodziennych. (np. przychodnia, ośrodek zdrowia, poradnia, ambulatorium a także medyczne laboratorium diagnostyczne oraz pracownia protetyki stomatologicznej i ortodoncji);
- 18) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, której nie można przekroczyć na poziomie przyziemia obiektu budowlanego;
- 19) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do obiektu lub jego części do najwyższej kalenicy lub gzymsu;
- 20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub do powierzchni terenu objętego danym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 21) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 22) **urządzenia budowlane** – urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki);
- 23) **działalność nieuciążliwa** - przedsięwzięcia nie wymienione w przepisach odrębnych w sprawie określania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołująca zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, ziemi i wód.

24) 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 - zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przy realizacji nowych oraz przebudowie, nadbudowie i adaptacji istniejących obiektów wymaga się szczególnej dbałości o osiągnięcie wysokich wartości estetycznych projektowanej przestrzeni i obiektów kubaturowych zarówno w formie, detalu i użytych materiałach oraz harmonijnego wpisania w istniejące otoczenie;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynków z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji;
- 4) wszelkie prace dokonywane na elewacjach wymagają uzgodnienia z właściwym organem administracji architektoniczno – budowlanej;
- 5) 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.

§ 7

1. Dla potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w postaci dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **40KDD1** , **40KDD2** oraz **40KDW1** , **40KDW2** , **40KDW3** , na których obowiązuje zapewnienie ogólnej dostępności, w tym dla osób niepełnosprawnych.
2. Inwestycje celu publicznego mogą występować na całym obszarze.
3. Skomunikowanie terenów zgodnie z ustaleniami podanymi w dalszej części uchwały.

§ 8

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 i parkingi;
- 2) ciągi piesze, pieszo – jezdne, ścieżki rowerowe i rowerowo – piesze;
- 3) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, w tym ochronie przed hałasem.

§ 9

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

- 1) Dopuszcza się budowę, instalację i montaż wolnostojących reklam i tablic informacyjnych w odległości nie mniejszej niż 100 m między nimi;
- 2) Obowiązuje zakaz budowy i montażu tablic informacyjnych i reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 12 m² ;
- 3) 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 i detali architektonicznych;
 - b) wielkość winna być dostosowana do skali obiektu i podziałów architektonicznych z uwzględnieniem ust. 2;
 - c) reklamy i szyldy umieszczane na dachach budynków nie mogą deformować bryły budynku;
 - d) kolorystyka nośnika i ekspozycji reklamowej nie może dysonować z architekturą.
- 4) Powyższe ustalenia nie dotyczą tablic informacyjnych w rozumieniu ustawy o ruchu drogowym.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 10

1. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Obszar planu nie znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 11

Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest, bądź może być, wymagane przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć niezbędnych dla obsługi obszaru planu;
 - b) 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;
 - c) budowy nowych i rozbudowy istniejących kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 75%;

- d) realizacji obiektów i elementów reklamowych, przekaźnikowych i transmisyjnych, w tym infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej, uniemożliwiających, bądź ograniczających realizację funkcji wynikających z ustaleń planu, a także utrudniających ruch pieszki i kołowy;
- e) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
- f) odprowadzania do kanalizacji ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
- g) lokalizacji stacji paliw (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **40U1**);
- h) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;

2) nakaz:

- a) stosowania separatorów oleju i błota przy odprowadzaniu wód opadowych z parkingów;
- b) utrzymania poziomów elektromagnetycznych poniżej lub co najmniej na poziomach dopuszczalnych w ramach przepisów odrębnych;
- c) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku określonych w przepisach odrębnych, przy czym tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a tereny oznaczone symbolem **MN** i symbolem **M** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12

Dla ochrony krajobrazu kulturowego ustala się na całym obszarze:

1) obowiązek:

- a) dostosowania nowej zabudowy do uwarunkowań przestrzennych, w tym do gabarytów i typu zabudowy sąsiedniej powstałej w czasie obowiązywania planu;
- b) kontynuacji kompozycji przestrzeni, w tym terenów publicznych;

2) zakaz:

- a) budowy obiektów gospodarczych oraz garaży posiadających elewacje blaszane;
- b) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 200 cm;
- c) realizacji obiektów i elementów przekaźnikowych i transmisyjnych uniemożliwiających bądź ograniczających realizację funkcji wynikających z zapisu planu, a także utrudniających ruch pieszki i kołowy.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 13

Na obszarze objętym planem nie występują:

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

Rozdział 5
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH
PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA
NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS
ZIEMNYCH

§ 14

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów II” i „Chorzów III” nieistniejącego już zakładu górniczego KWK „Barbara –Chorzów” w Chorzowie. Eksploatacja pokładów od 401 do 620 zakończona w 1993 r.;
2. W oparciu o niemieckie mapy archiwalne z roku ~1910 nie wyklucza się możliwości występowania płytkich zrobów porudnych jak i wyrobisk mających połączenie z powierzchnią.
3. Informacji o warunkach górniczo-geologicznych dla terenów zlikwidowanej kopalni udziela Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach, ul. Poniatowskiego 31.

Rozdział 6
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15

1. Ustala się w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) włączenie obszaru do dróg publicznych od strony ulicy Głównej i Rębaczy poprzez układ dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **40KDD1** , **40KDD2** ;
 - 2) dopuszcza się realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych;
 - 3) budowę, przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego w sposób zapewniający właściwą obsługę terenów i nie kolidujący z interesami pozostałych użytkowników;
 - 4) włączenie terenów do dróg publicznych należy realizować zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
2. Stałe miejsca postojowe i parkingowe związane z danym zamierzeniem inwestycyjnym muszą się mieścić w granicach tego zamierzenia, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, ewentualnego personelu i klientów.
3. Należy uzyskać:
 - 1) nie mniej niż 1,5 miejsca garażowego lub parkingowego na każde mieszkanie;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży.

§ 16

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż ul. Rębaczy biegnie sieć wodociągowa Ø 300 (stal), wzdłuż ulicy Głównej wodociąg Ø 50 ÷ Ø 160. Przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji Ø 250 przebiegającej wzdłuż ul. Rębaczy. Przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 4) Dostawa paliwa gazowego z istniejących sieci gazowych: podwyższonego średniego ciśnienia i wysokiego ciśnienia przebiegających przez południową część obszaru. Przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi. Orientacyjny przebieg sieci gazowych pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.
 - 5) Zaopatrzenia w ciepło z własnego źródła z wykorzystaniem paliw proekologicznych;
 - 6) Dostawa energii elektrycznej będzie możliwa po przebudowie przebiegających przez obszar: linii kablowej SN 6 kV oraz linii i sieci napowietrznych nN, a także w oparciu o budowę nowych sieci oraz stacji transformatorowych. Przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi. Przebudowa w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, na bieżąco w wyniku zawartych umów przyłączeniowych.
 - 7) Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. W rejonie istniejących sieci obowiązuje zachowanie stref ochronnych zgodnie z przepisami szczególnymi, które każdorazowo podlegają szczegółowym uzgodnieniom lokalizacji obiektu z właścicielami infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:
- 1) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1), jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 3) przyłącza sieci do budynków prowadzić w sposób nie ograniczający możliwości wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń infrastruktury technicznej jako wolnostojące przy zachowaniu ustaleń wynikających z § 12;
 - 5) obiekty urządzeń technicznych lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej.

Rozdział 7

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 17

1. Nie wyznacza się stref wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się możliwość podziału i scalania nieruchomości jeżeli podział następuje w celu:
 - 1) realizacji przeznaczenia określonego planem;

- 2) regulacji stanu władania gruntem;
 - 3) poprawy geometrii działek;
 - 4) wydzielenia terenu ulic, dojazdów, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasadę prowadzenia linii podziału w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego.
 4. Każdy podział terenu powinien uwzględniać dostępność 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **40MN1** , **40MN2** oraz symbolem **40MN3** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) budowa garaży jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z ograniczeniami wynikającymi z § 12 pkt 2) lit. a);

- 3) **Ustala się zakazy:**

- a) budowy garaży wolnostojących w ilości mniejszej niż dwa w jednym zespole;
- b) lokalizowania usług wymagających zatrudnienia więcej niż 2 osób lub wymagających ruchu pojazdów dostawczych, ciężarowych, autobusów lub maszyn budowlanych;
- c) lokalizowania tablic informacyjnych i elementów reklamowych;

- 4) **W zakresie zabudowy obowiązuje:**

- a) zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, o których mowa w § 3 rozporządzenia;
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m;
- c) przy rozbudowie i nadbudowie budynków – zachowanie istniejącego na terenie charakteru zabudowy;
- d) dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych o nachyleniu od 0° do 38° , przy czym należy przyjąć jednakowe spadki i jednakową kolorystykę dla całego terenu;
- e) garaże wbudowane w budynek mieszkalny; dopuszcza się garaże w zabudowie bliźniaczej lub łańcuchowej. W przypadku dobudowy garaży do budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz ich lokalizacji w granicy działki za wyjątkiem sytuacji, kiedy będą tworzyły zabudowę bliźniaczą lub łańcuchową;

- f) utrzymywanie elewacji w stonowanej kolorystyce;
- g) dla terenu oznaczonego symbolem **40MN2** nieprzekraczalna, istniejąca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu (10 m od istniejącej, zewnętrznej krawędzi ulicy Głównej);

5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy - max 40%;
- c) intensywność zabudowy – max 0,7;
- d) wielkość i rozmiary nowych działek:
 - dla zabudowy szeregowej 150 – 250 m² ;
 - dla zabudowy bliźniaczej 220 – 500 m² ;
 - dla zabudowy wolnostojącej 350 – 800 m² ;
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 i § 8;
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10, § 11 i § 12;
- g) dla terenu oznaczonego symbolem **40MN2** obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu;

6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) miejsca postojowe i garażowe – wyłącznie jako towarzyszące funkcji podstawowej – należy realizować zgodnie z § 15 ust. 2 i ust. 3;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 11 i § 16.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **40M1** , **40M2** , **40M3** , **40M4** oraz **40M5** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) adaptacja parterów budynków na nieuciążliwe drobne usługi wbudowane;
- b) na działkach zabudowy jednorodzinnej budowa garaży w formie bliźniaczej lub jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych;

3) Ustala się zakazy:

- a) budowy garaży wolnostojących w ilościach mniejszych niż dwa w jednym zespole;
- b) na działkach zabudowy jednorodzinnej lokalizowania usług wymagających zatrudnienia więcej niż 2 osób lub wymagających ruchu pojazdów dostawczych, ciężarowych, autobusów lub maszyn budowlanych;

4) W zakresie zabudowy obowiązuje:

- a) nieprzekraczalna istniejąca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu: 10 m od istniejącej, zewnętrznej krawędzi ulicy Głównej;
- b) dla jednorodzinnych budynków mieszkalnych wysokość od 5,5 do 8,5 m;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość od 8,5 do 13,0 m;

- d) przy rozbudowie i nadbudowie budynków – zachowanie istniejącego charakteru zabudowy;
- e) dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych o nachyleniu od 0° do 38° , przy czym należy przyjąć jednakowe spadki zgodnie z zabudową sąsiednią;
- f) osiągnięcie wysokich standardów zabudowy zgodnie z § 6 pkt 2);
- g) utrzymywanie elewacji w stonowanej kolorystyce;

5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy - max 40%;
- c) intensywność zabudowy – nie określa się;
- d) wielkość i rozmiary działek dla budownictwa jednorodzinnego jak w § 18, ust. 1. pkt 5) lit. d);
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 i § 8;
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10, § 11 i §12;

6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) miejsca postojowe i garażowe – wyłącznie jako towarzyszące funkcji podstawowej – należy realizować zgodnie z § 15 ust. 2 i ust. 3;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 11 i § 16.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **40MW1** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) nieuciążliwe usługi wymienione w § 5 pkt 14), 15) i 17);
- b) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków;
- c) budowa garaży w zorganizowanej formie, w tym garaży wielopoziomowych (pod- i nadziemnych), wyłącznie jako towarzyszących funkcji podstawowej terenu z ograniczeniami wynikającymi z § 12 pkt 2) lit a);

3) Ustala się zakazy:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice lokalu, w obrębie którego funkcja taka jest przewidywana;
- b) lokalizowania funkcji, dla których nie można zagwarantować miejsc parkingowych i postojowych w ilości określonej w § 15 ust. 3;
- c) budowy tymczasowych obiektów gospodarczych oraz garaży posiadających elewacje blaszane a także garaży wolnostojących w ilościach mniejszych niż trzy w jednym zespole;
- d) instalacji szyldów i tablic informacyjnych w sposób niezgodny z § 9;

4) W zakresie zabudowy obowiązuje:

- a) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – oznaczona na rysunku planu: 10 m od istniejącej, zewnętrznej krawędzi ulicy Głównej;
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 14 m;

- c) dachy płaskie;
- d) utrzymywanie elewacji w stonowanej kolorystyce;

5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy - max 60 % pow. terenu;
- c) intensywność zabudowy – nie określa się;
- d) wielkość i rozmiary działek – nie określa się;
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 i § 8;
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10, §11 i §12;
- g) nie ma zastosowania § 6 pkt 4)

6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) miejsca postojowe i garażowe – wyłącznie jako towarzyszące funkcji podstawowej – należy realizować zgodnie z § 15 ust 2, ust 3;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 16;
- c) ogrzewanie zgodnie z wymogami § 11;

4. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **40U1** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) stacja paliw;

3) Ustala się zakazy:

- a) lokalizowania funkcji, dla których nie można na terenie zagwarantować niezbędnej ilości miejsc parkingowych i postojowych określonej w § 15 ust. 3;

4) W zakresie zabudowy obowiązuje:

- a) wysokość budynków do 8 m;
- b) dachy dostosowane do nowej zabudowy występującej na terenach sąsiednich;
- c) nawiązywanie do istniejącej – nowej zabudowy i zachowanie spójności planowanej inwestycji na danym terenie;
- d) utrzymywanie elewacji w stonowanej kolorystyce;

5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy - max 70 % pow. terenu;
- c) intensywność zabudowy – nie określa się;
- d) wielkość i rozmiary działek – nie określa się.
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 i § 8;
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10, §10, i §12;

6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 16;
 - b) ogrzewanie zgodnie z wymogami § 11.
5. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **40US1** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) tereny usług sportu – boisko sportowe;
 - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) obiekt kubaturowy towarzyszący przeznaczeniu podstawowemu;
 - 3) **Ustala się zakazy:**
 - a) lokalizowania obiektów kubaturowych, dla których nie można na terenie zagwarantować niezbędnej ilości miejsc parkingowych i postojowych określonej w § 15 ust. 3;
 - 4) **W zakresie zabudowy obowiązuje:**
 - a) wysokość nowej zabudowy - jedna kondygnacja, nie wyżej jednak niż 4,5 m;
 - b) nawiązywanie do istniejącej – nowej zabudowy sąsiedniej i zachowanie spójności planowanej inwestycji na obszarze objętym planem;
 - c) utrzymywanie elewacji w stonowanej kolorystyce;
 - 5) **W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:**
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 %;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy max 20 % pow. terenu;
 - 6) **W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 16;
 - b) ogrzewanie zgodnie z wymogami § 11.
6. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **40KDD1** , **40KDD2** oraz symbolami **40KDW1** , **40KDW2** , **40KDW3** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) tereny komunikacji drogowej – drogi o charakterze dróg dojazdowych i wewnętrznych;
 - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:** po wcześniejszym uzgodnieniu i uzyskaniu zgody zarządcy drogi ustala się możliwość:
 - a) realizacji ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;
 - b) realizację miejsc postojowych;
 - c) realizację nowego skomunikowania działek przyległych;
 - d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) stosowania rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo ruchu;
 - f) lokalizacji wiat przystankowych zintegrowanych z punktami sprzedaży detalicznej;
 - g) lokalizacji kabin telefonicznych;
 - h) realizacji zieleni izolacyjnej i elementów małej architektury.

3) **Ustala się zakazy:**

- a) realizacji naziemnych i nadziemnych urządzeń i obiektów kubaturowych za wyjątkiem wymienionych w pkt-cie 2) lit d), lit f) oraz lit g);
- b) stosowania rozwiązań utrudniających dostęp osób niepełnosprawnych;

4) **W zakresie zabudowy obowiązuje:**

- a) każdorazowa konieczność uzyskania od zarządcy drogi publicznej wytycznych i uzgodnień dotyczących parametrów drogi, warunków włączenia do drogi publicznej i technologii wykonania;
- b) każdorazowa konieczność uzyskania warunków odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;

5) **W zakresie zagospodarowania terenu:**

- a) dla terenów drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **40KDD1** oraz **40KDD2** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- b) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **40KDW1** , **40KDW2** , **40KDW3** , ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

7. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **40ZI1** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny zieleni izolacyjnej;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) kontynuacja funkcji określonej w ust. 5, pkt 1) lit a);
- b) realizacja ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;

3) **Ustala się zakazy:**

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych.

8. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **40ZP1** oraz **40ZP2** , ustala się następujące przeznaczenie szczegółowe:

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

- a) tereny zieleni o charakterze parkowym, ogólnodostępnym;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) realizacja ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;
- b) realizacja obiektów służących do pielęgnacji i konserwacji zieleni;

3) **Ustala się zakazy:**

- a) instalacji reklam, tablic informacyjnych i szyldów.

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

§ 19

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenów i obiektów.

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 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 planie symbolami **40MN1** , **40MN2** oraz symbolem **40MN3** ustala się stawkę 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenów oznaczonych na planie symbolami **40M1** , **40M2** , **40M3** , **40M4** , **40M5** ustala się stawkę 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 3) dla terenów oznaczonych na planie symbolem **40U1** ustala się stawkę 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) dla terenów oznaczonych na planie symbolem **40US1** ustala się stawkę 0 % (słownie: zero procent);
- 5) dla terenów oznaczonych na planie symbolami **40KDD1** , **40KDD2** oraz **40KDW1** , **40KDW2** , **40KDW3** ustala się stawkę 0 % (słownie: zero procent);
- 6) dla terenów oznaczonych na planie symbolem **40ZI1** ustala się stawkę 0 % (słownie: zero procent);
- 7) dla terenów oznaczonych na planie symbolem **40ZP1** , **40ZP2** ,ustala się stawkę 0 % (słownie: zero procent);

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 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Chorzów.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 24

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

Przewodniczący Rady
Miasta Chorzów

**mgr Henryk Wieczore
k**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/183/11
Rady Miasta Chorzów
z dnia 29 września 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/183/11
Rady Miasta Chorzów
z dnia 29 września 2011 r.
Zalacznik2.jpg

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/183/11

Rady Miasta Chorzów

z dnia 29 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG DO PROJEKTU ZMIANY FRAGMENTU MIEJSCOWEGO
PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POŁOŻONEGO W REJONIE
ULIC GŁÓWNEJ I RĘBACZY**

L.p	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8
W czasie wyłożenia i po dyskusji publicznej nie wniesiono uwag do projektu planu							

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/183/11
Rady Miasta Chorzów
z dnia 29 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chorzów o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Rębaczy

W zmianie fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Rębaczy 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.