

**Uchwała nr XII/216/07
Rady Miasta Katowice**

z dnia 25 czerwca 2007r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice
w obszarze dzielnicy Kostuchna w rejonie ulic : Hierowskiego, Zabłockiego i Krupińskiego
w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej**

Na podstawie art. 18 ust 2 punkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) art. 3 ust. 1 art. 20 ust. 1, 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 projektu planu z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice ”

**Rada Miasta Katowice
uchwała :**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w obszarze dzielnicy Kostuchna
w rejonie ulic : Hierowskiego, Zabłockiego i Krupińskiego
w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej**

Rozdział 1

Przedmiot planu

§ 1.1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w obszarze dzielnicy Kostuchna w rejonie ulic: Hierowskiego, Zabłockiego i Krupińskiego w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej (zwany dalej w skrócie w niniejszej uchwale „ planem ”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000 pod nazwą „Rysunek planu”;
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników, określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w poniżej wymienionych rozdziałach :

- Rozdział 1 - Przedmiot planu
- Rozdział 2 - Ustalenia ogólne
- Rozdział 3 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Rozdział 5 - Przeznaczenie terenu, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- Rozdział 6 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- Rozdział 7 - Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 8 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Rozdział 9 - Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury

- technicznej
- Rozdział 10 - Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu
- Rozdział 11 - Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Rozdział 12 - Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości
- Rozdział 13 - Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Rozdział 14 - Ustalenia końcowe.

2. W niniejszym planie obowiązują następujące ustalenia planu wyrażone graficznie na rysunku planu :

- 1) granice obszaru objętego planem ;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo – literowymi ;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 5 punkt 2 ;
- 5) lokalizacja dominant krajobrazowych.

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią jego ustaleń.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w obszarze dzielnicy Kostuchna w rejonie ulic : Hierowskiego, Zabłockiego i Krupińskiego w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej ;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w obszarze dzielnicy Kostuchna w rejonie ulic : Hierowskiego, Zabłockiego i Krupińskiego w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń planu ;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem ;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym ;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na mapie ewidencyjnej i oznaczony numerem w rejestrze gruntów ;
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę 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 dalszych ustaleń planu ;
- 7) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe ;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu przeznacza się więcej niż 55 % powierzchni terenu lub powierzchni całkowitej obiektów i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające lub dopuszczalne ;
- 9) **przeznaczeniu równoważnym** - należy przez to rozumieć możliwość realizacji jednego lub wszystkich wymienionych w ustaleniach dla danego terenu przeznaczeń, w dostosowaniu do potrzeb inwestorów przy uwzględnieniu innych ustaleń planu ;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony w planie sposób użytkowania części terenu lub obiektu, który może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na warunkach określonych w planie ;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej ;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć :

- a) wysokość mierzona w metrach od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia
- b) ilość kondygnacji nadziemnych budynku, w tym kondygnacji niepełnej ;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy kształtowaną dowolnie, której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku ;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej.
Przez „powierzchnię całkowitą budynków” należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na obszarze działki budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian (przegród zewnętrznych) ;
- 15) **terenie objętym wnioskiem** - należy przez to rozumieć teren, dla którego wydaje się decyzję o warunkach zabudowy, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o pozwoleniu na budowę ;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nieutwardzony i niezadaszony na terenie działki budowlanej ;
- 17) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla obszaru objętego planem w zakresie energetyki, dostarczania gazu, ciepła i wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki, radiotechniki i radiolokacji;
- 18) **strefach kontrolowanych i technicznych** - należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające dostęp do tej sieci w celach jej realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania, a których szerokości określają przepisy odrębne ;
- 19) **usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie usługi poprawiające standardy życia i zaspokojenia codziennych potrzeb mieszkańców. Są to usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego) , gastronomii, finansów i ubezpieczeń, administracji gospodarczej, biura, usługi doradztwa prawnego i finansowego, usługi szkoleniowe, oświatowe i kulturalne, galerie i salony sztuki, usługi reklamowe, usługi sportu, w tym kluby fitness, siłownie, gabinety odnowy, usługi zdrowia w formie gabinetów lekarskich lub przychodni lekarza domowego oraz usługi w zakresie rzemiosła usługowego ;
- 20) **rzemiośle usługowym** - należy przez to rozumieć działalność związaną z bezpośrednią obsługą detaliczną mieszkańców (z wyłączeniem działalności wytwórczej i napraw pojazdów samochodowych i motocykli) obejmującą m.in. : naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, działalność fotograficzną, fryzjerstwo, szewstwo, zegarmistrzostwo, szklarstwo, instalatorstwo urządzeń, kosmetykę, działalność poligraficzną itp.;
- 21) **reklamie wielkogabarytowej** - należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt reklamowy o powierzchni przekraczającej wymiary 6 m² lub wysokości większej niż 5 m ;
- 22) **dominancie krajobrazowej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który przez swoje gabaryty wysokościowe dominuje w otoczeniu i jest widoczny w sylwecie i krajobrazie miasta ;
- 23) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 17,35 ha terenu, w większości niezainwestowanego.

Dla ukształtowania ładu przestrzennego obszaru objętego planem, ustala się :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ;
- 2) układ dróg publicznych, których rozmieszczenie ustalono na rysunku planu ;
- 3) wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych terenów określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały ;

- 4) lokalizację dominanty krajobrazowej na terenie oznaczonym symbolem MW,U ;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu określone w rozdziale 10 niniejszej uchwały ;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w rozdziale 11 niniejszej uchwały ;
- 7) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości określone w rozdziale 12 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się :

- 1) realizacji zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób niezgodny z przeznaczeniem terenu i innymi ustaleniami niniejszego planu ;
- 2) lokalizacji i realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2.000 m² ;
- 3) lokalizacji nowych stacji paliw (z wyłączeniem terenu KS,U) ;
- 4) zabudowy więcej niż 85 % powierzchni działki budowlanej , chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej ;
- 5) realizacji nowych napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej ;
- 6) realizacji wolnostojących konstrukcji wieżowych dla montażu anten telefonii komórkowej.

2. Na obszarze objętym planem anteny przekaźnikowe telefonii komórkowej mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami : MW,U, KS,U i U,KS,ZU.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam:

- 1) na obiektach budowlanych reklamy mogą być montowane tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak : gzymsy, płyciny i ryzality, a ich wielkość i ilość powinna być dostosowana do wielkości obiektów i podziałów architektonicznych,
- 2) reklamy na dachach obiektów budowlanych tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformującego zewnętrznej bryły budynku,
- 3) reklamy wolnostojące należy sytuować w odległości min. 50 m względem siebie.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Dla zapewnienia ciągłości systemu przyrodniczego na terenach przeznaczonych do zainwestowania :

1. Nakazuje się pozostawienie w formie biologicznie czynnej :

- 1) nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej w obrębie terenów oznaczonych symbolami : MN1, MN2, MN,U, MN,U 1 i MN,U 2 ;
- 2) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej w obrębie terenów oznaczonych symbolami : M1, M2, M3, MW, U,KS,ZU ;
- 3) nie mniej niż 20 % działki budowlanej w obrębie terenu oznaczonego symbolem MW,U ;
- 4) nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej w obrębie terenów oznaczonych symbolami : US,U,KS1, US,U,KS2 ;
- 5) nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej oznaczonej symbolem KS,U ;
- 6) nie mniej niż 80 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem Z 1 i Z 2 .

2. Nie mniej niż 50 % powierzchni biologicznie czynnej na terenach wymienionych wyżej należy realizować jako zieleni urządzoną.

3. Na terenach wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1) i 2), tereny biologicznie czynne należy realizować

skupiając w 1 kompleksie nie mniej niż 30% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej i nie mniej niż 50 m².

§ 7. Dla ochrony czystości powietrza atmosferycznego :

- 1) zakazuje się wprowadzania do powietrza pyłów i gazów w ilości przekraczającej dopuszczalne wartości określone przepisami odrębnymi ;
- 2) nakazuje się realizację zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych systemów ciepłych, w tym np. sieci ciepłej zdalaczynnej, gazu i energii elektrycznej ;
- 3) zakazuje się realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla lub odpadów.

§ 8. Na terenach objętych planem dla ochrony powierzchni ziemi, wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) zabrania się:
 - a) lokalizowania punktów usługowych w zakresie gromadzenia, składowania i przetwarzania wszelkich odpadów , w tym złomowisk
 - b) składowania odpadów i ich utylizacji w miejscach do tego nie wyznaczonych, a w szczególności :
 - składowania surowców, złomu, zużytych pojazdów i ich części, maszyn i urządzeń
 - składowania materiałów toksycznych, łatwopalnych, pyłących i mogących stanowić zagrożenie dla środowiska w razie ich niekontrolowanego rozprzestrzeniania się ;
- 2) ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z decyzją właściwego organu w zakresie miejsca i warunków ich składowania i transportu z uwzględnieniem selektywnego postępowania z odpadami nadającymi się do wykorzystania ;
- 3) zabrania się odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych ;
- 4) ustala się obowiązek realizacji odprowadzenia ścieków komunalnych i deszczowych wyłącznie systemem rozdzielczym do kanalizacji miejskiej ;
- 5) ustala się nakaz realizacji szczelnych nawierzchni jezdni dróg publicznych i parkingów o wielkości powyżej 10 stanowisk ;
- 6) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni chodników, jezdni i parkingów do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub ziemi przed odprowadzeniem do sieci kolektorów deszczowych kanalizacji miejskiej lub do zbiorników retencyjnych.

§ 9. 1. Dla poprawy klimatu lokalnego, utrzymania przyrodniczej przydatności gleb i racjonalizacji systemu gospodarki wodnej ustala się obowiązek realizacji systemu odprowadzenia wód opadowych z zastosowaniem powierzchniowych retencyjnych zbiorników wód opadowych, które należy włączyć w tereny ogólnodostępnej zieleni osiedlowej.

2. Ustala się obowiązek realizacji ziemnych zbiorników retencyjnych wód opadowych o wielkości nie mniejszej niż 200 m² na terenach oznaczonych symbolami W,Z 1 i W,Z 2 .

3. W myśl niniejszej uchwały powierzchniowe zbiorniki wód retencyjnych są terenami zaliczonymi do powierzchni biologicznie czynnych.

§ 10. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych źródeł hałasu, które mogłyby pogorszyć klimat akustyczny na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

§ 11. Dla ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu miejskiego przy realizacji nowych budynków i budowl oraz przebudowie istniejących :

1. Nakazuje się :

- 1) dostosowanie parametrów nowych budynków do parametrów budynków sąsiednich w zakresie powierzchni

zabudowy, wysokości gzymsów, spadku i materiału pokrycia dachu, lokalizacji wejść, balkonów i garaży (z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 5) ;

- 2) dostosowanie form zagospodarowania działki przy granicy do zagospodarowania działki sąsiedniej ;
- 3) dostosowanie kolorystyki projektowanych budynków do budynków sąsiadujących przez wykluczenie rażących kontrastów kolorystycznych ;
- 4) zachowanie szczególnej dbałości przy projektowaniu i realizacji elewacji frontowej przez użycie materiałów

wykończeniowych o wysokich walorach użytkowych i estetycznych.

2. Zakazuje się użycia przy realizacji elewacji frontowej budynku więcej niż 6 rodzajów materiałów wykończeniowych.

3. Zakazuje się zastosowania w elewacji frontowej więcej niż 3 kolorów (poza naturalnymi kolorami drewna, tynku, cegły, metalu).

§ 12. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, za wyjątkiem:

- 1) obiektów sportowych i hoteli ;
- 2) parkingów samochodowych i stacji benzynowych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel

w planie

- 3) przedsięwzięć infrastruktury drogowej ;
- 4) przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych, o których mowa w rozdziale 9, pod warunkiem, że będą dotrzymane inne ustalenia planu.

Rozdział 5

Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 13. Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne :

1. Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się

dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu.

2. Przeznaczenie terenu oznaczono odpowiednim symbolem, a tereny o tym samym przeznaczeniu, a innych warunkach zabudowy lub stawce procentowej od wzrostu wartości nieruchomości oznaczono kolejnymi numerami (za symbolem) .

3. Jeśli teren objęty liniami rozgraniczającymi oznaczono jednym symbolem przeznaczenia oznacza to przeznaczenie podstawowe.

4. Jeśli teren oznaczono więcej niż jednym symbolem przeznaczenia oznacza to możliwość realizacji wszystkich wskazanych przeznaczeń terenu na warunkach ustalonych w niniejszym planie.

5. Przeznaczeniu terenu określonego odpowiednim symbolem zawsze może towarzyszyć występujące przeznaczenia uzupełniające : zieleń urządzona, mała architektura, oświetlenie, dojazdy wewnętrzne, ścieżki

piesze i rowerowe oraz niezbędne podziemne i nadziemne urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi pas terenu położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulice może być wykorzystany wyłącznie na cele infrastruktury technicznej, dojazdy, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 14. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi :

- 1) KDL 1 , KDL 2 - tereny dróg publicznych - ulice lokalne ;

- 2) KDD 1, KDD 2, KDD 3 - tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe ;
- 3) KD - tereny dróg publicznych - skrzyżowanie ulic lokalnych i dojazdowych ;
- 4) M 1, M 2, M 3 - tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej ;
- 5) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ;
- 6) MW,U - tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami ;
- 7) MN 1, MN 2 - tereny indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ;
- 8) MN,U, MN,U 1, MN,U 2 - tereny indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami ;
- 9) US,U,KS 1, US,U,KS 2 - tereny usług sportu wraz z towarzyszącymi innymi usługami i parkingami ;
- 10) U,KS,ZU - tereny usług z towarzyszącymi parkingami i zielenią urządzoną ;
- 11) KS,U - tereny obsługi komunikacji i usług ;
- 12) Z 1, Z 2 - tereny zieleni urządzonej ;
- 13) W,Z 1, W,Z 2 - tereny zbiorników retencyjnych wód deszczowych z towarzyszącą zielenią urządzoną.

§ 15. Dla terenów o różnym przeznaczeniu ustala się następujące warunki zagospodarowania, parametry i wskaźniki zabudowy :

1. Tereny oznaczone symbolem **KDL 1** i **KDL 2** przeznacza się na cele realizacji dróg publicznych – ulic lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających 18 m – 26 m - zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tych dróg na rysunku planu.

- 1) W obszarze ulic oznaczonych symbolami KDL 1 i KDL 2 należy zrealizować :
 - a) jezdnię o 2 pasach ruchu o szerokości 3,5 m każdy z nich,
 - b) chodniki dwustronne
 - c) dwukierunkową ścieżkę rowerową.
- 2) W obszarze ulicy oznaczonej symbolem KDL 2 – należy zrealizować dwustronne parkingi przyuliczne (w miejscach poszerzonej ulicy).

2. Tereny oznaczone symbolem **KDD 1**, **KDD 2** i **KDD 3** przeznacza się na cele realizacji drogi publicznej - ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających :

KDD 1 - 19 m,
 KDD 2 - 14 – 20 m,
 KDD 3 - 10 m.

- 1) W obszarze ulicy oznaczonej symbolem KDD 1 należy zrealizować :
 - a) jezdnię o 2 pasach ruchu o szerokości nie mniej niż 2,75 m każdy z nich,
 - b) chodniki dwustronne,
 - c) dwukierunkową ścieżkę rowerową,
 - d) parkingi przyuliczne.
- 2) W obszarze ulicy oznaczonej symbolem KDD 2 należy zrealizować :
 - a) jezdnię o 2 pasach ruchu o szerokości nie mniej niż 2,75 m każdy,
 - b) chodniki dwustronne,
 - c) dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - d) parkingi przyuliczne – w miejscu poszerzenia drogi.
- 3) W obszarze ulicy oznaczonej symbolem KDD 3 należy zrealizować :
 - a) jezdnię o 2 pasach ruchu i szerokości nie mniej niż 2,5 m każdy,
 - b) chodniki dwustronne.

3. Teren oznaczony symbolem **KD** przeznacza się na cele realizacji dróg publicznych – skrzyżowania ulic lokalnych i dojazdowych w formie jednopoziomowego skrzyżowania w obrębie którego należy zabezpieczyć realizację ścieżki rowerowej i przejścia piesze.

4. Tereny oznaczone symbolem **M 1**, **M 2** i **M 3** przeznacza się na cele realizacji zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej.

Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się następujące parametry i warunki zabudowy :

- 1) rodzaj zabudowy - zabudowa wielo i jednorodzinna - mieszana ;
- 2) proporcje zabudowy wielo i jednorodzinnej dowolne, pod warunkiem utrzymania wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej w granicach 0,5 – 1,5 ;
- 3) wysokość zabudowy :
 - a) wysokość zabudowy wielorodzinnej - 3 - 5 kondygnacji ,
 - b) wysokość zabudowy jednorodzinnej - 2 kondygnacje
- 4) dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż :
 - a) działki w zabudowie jednorodzinnej szeregowej - 65 %,
 - b) działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 40 %
 - c) działki w zabudowie wielorodzinnej - 60 %.
- 5) gabaryty obiektów :
 - a) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej - nie mniej niż 6,5 m frontu działki i nie więcej niż 15 budynków w szeregu,
 - b) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej szerokość frontu budynku - 8 – 14 m,
 - c) w zabudowie wielorodzinnej – front budynku nie dłuższy niż 65 m
- 6) ustala się geometrię dachu projektowaną indywidualnie ;
- 7) w obrębie terenów oznaczonych symbolem M 1, M 2 i M 3 :
 - a) dla budynków wielorodzinnych należy zrealizować nie mniej niż 1 miejsce parkingowo – garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla budynków jednorodzinnych - należy zrealizować nie mniej niż 2 miejsca parkingowo – garażowe na 1 budynek jednorodzinny,
- 8) dopuszcza się zabudowę w granicy działki, jeśli spełniony jest jeden z podanych niżej warunków :
 - a) na sąsiedniej działce jest zrealizowany obiekt w granicy działki,
 - b) sąsiad wyraża zgodę na zabudowę w granicy,
 - c) projektowana zabudowa stanowi ciąg budynków szeregowych na wydzielonych działkach ;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami M 1, M 2 dla celów realizacji ogólnodostępnej zieleni osiedlowej należy przeznaczyć nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

5. Tereny oznaczone symbolem **MW** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe - mieszkaniowe ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługowe – może występować w ilości do 25 % powierzchni użytkowej obiektu (obiektów) ;
- 3) przeznaczenie uzupełniające : parkingi, garaże wbudowane, zieleń urządzona, ścieżki piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna ;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej ;
- 5) wysokość zabudowy - 4 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 15 m ;
- 6) szerokość elewacji frontowej od strony dróg publicznych - nie więcej niż 60 % długości działki budowlanej ;
- 7) geometria dachu - dach płaski o spadku nie większym niż 10 %.

6. Teren oznaczony symbolem **MW,U** przeznacza się na cele realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami .

- 1) Jako przeznaczenie podstawowe realizowane w ilości nie mniej niż 65 % powierzchni użytkowej obiektów - ustala się przeznaczenie mieszkaniowe.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające - mogą być realizowane usługi i parkingi (dla obsługi przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego) oraz zieleń urządzona i infrastruktura techniczna. Przeznaczenie usługowe należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w § 3 punkt 19).
- 3) Ustala się realizację zagospodarowania terenu w formie obiektu wielofunkcyjnego, który będzie stanowił dominantę architektoniczną dzielnicy wraz z parkingami i zielenią urządzoną . Dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu biurowego na cele jak wyżej.
- 4) Ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW,U :

- a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej objętej wnioskiem i nie mniej niż 1.200 m² ;
- b) powierzchnia zieleni urządzonej - nie mniej niż 50 % powierzchni biologicznie czynnej ;
- c) wysokość zabudowy - powyżej 25 m ;
- d) gabaryty budynków - projektowane indywidualnie z wykluczeniem realizacji :
 - jednokondygnacyjnych garaży i zespołów garaży,
 - powierzchni handlowych realizowanych w jednokondygnacyjnych obiektach ;
- e) geometria dachu - dach projektowany indywidualnie. Na dachu dopuszcza się umieszczenie świetlnej reklamy wielogabarytowej oraz anten przekaźnikowych telefonii komórkowej ;
- f) anteny przekaźnikowe telefonii komórkowej należy montować w centralnej części budynku, a ich wysokość nie może przekraczać 25 % wysokości budynku ;
- g) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów usługowych i handlowych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m² .
- 5) Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu ustala się obowiązek realizacji nie mniej niż :
 a) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 b) 30 miejsc parkingowych na 1.000 m² powierzchni użytkowej usług,
 c) 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 d) parkingi należy realizować jako wbudowane w obiekt wielofunkcyjny oraz na powierzchni terenu ;
 e) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych łącznie dla terenów oznaczonych symbolami MW,U i KS,U.
- 6) Na terenie oznaczonym symbolem MW,U planowane funkcje usługowe należy ograniczyć wyłącznie do takich, które nie wymagają stałego dojazdu pojazdów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.
7. Teren oznaczony symbolem **MN 1** przeznacza się na cele realizacji indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 1) Ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające :
 - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, ogrody przydomowe.
- 2) Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu :
 a. wielkość działek budowlanych - nie mniej niż 450 m²,
 b. powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 30 % i nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 c. wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 d. kąt spadku dachu - 5 – 30 %,
 e. długość elewacji frontowej - nie więcej niż 14 m,
 f. zieleń urządzona - nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.
8. Teren oznaczony symbolem **MN 2** przeznacza się na cele indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.
- 1) Jako funkcje uzupełniające mogą być realizowane :
 a) garaże lub miejsca postojowe (nie więcej niż 4),
 b) infrastruktura techniczna,
 c) zieleń urządzona.
- 2) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę obiektu pod warunkiem zachowania :
 a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 b) wysokość zabudowy - 2- 3 kondygnacje,
 c) spadek dachu - projektowany indywidualnie,
 d) długość elewacji frontowej - nie więcej niż 20 m,
 e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej.

9. Teren oznaczony symbolem **MN,U** przeznacza się na cele realizacji indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

- 1) Jako przeznaczenie podstawowe ustala się przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się przeznaczenie usługowe, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w § 3 punkt 19).
- 3) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające :
 - zabudowa gospodarcza, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, zieleni urządzone, ogrody przydomowe,
- 4) Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) wielkość działek - nie mniej niż 450 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 30 % i nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 - d) kąt spadku dachu - 5 – 30 %,
 - e) długość elewacji frontowej - nie więcej niż 14 m,
 - f) zieleni urządzone - nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

10. Teren oznaczony symbolem **MN,U1** przeznacza się na cele realizacji indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne :
 - usługi : handlu, gastronomii, zdrowia, finansów oraz rzemiosła usługowego.
- 2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające :
 - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, zieleni urządzone, ogrody przydomowe.
- 3) Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) wielkość działek budowlanych - nie mniej niż 450 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 30 % i nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 - d) kąt spadku dachu - 5 – 30 %,
 - e) długość elewacji frontowej - zgodnie z dopuszczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - f) zieleni urządzone - nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

11. Teren oznaczony symbolem **MN,U2** przeznacza się na cele realizacji indywidualnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne :
 - usługi : handlu, gastronomii, zdrowia, finansów oraz rzemiosła usługowego.
- 2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające :
 - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, zieleni urządzone, ogrody przydomowe.
- 3) Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) wielkość działek budowlanych - nie mniej niż 450 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 30 % i nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
 - d) kąt spadku dachu - 5 – 30 %,
 - e) długość elewacji frontowej - nie więcej niż 14 m,
 - f) zieleni urządzone - nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

12. Teren oznaczony symbolem **U,KS,ZU** przeznacza się na cele usług z towarzyszącymi parkingami i zielenią urządzone.

- 1) Ustala się równoważność wymienionych przeznaczeń. Wymienione wyżej przeznaczenia mogą być wybrane i realizowane zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorskimi.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające mogą być realizowane dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

- 3) W obszarze wyznaczonym symbolem **U,KS,ZU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy :
 - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) wysokość zabudowy - 1 - 2 kondygnacji,
 - c) długość elewacji frontowej – bez ograniczeń. Dopuszcza się zabudowę w granicy działki.
 - d) kąt spadku dachu - dach płaski 1 – 15⁰.
- 4) Przeznaczenie usługowe należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt. 19 z wykluczeniem realizacji usług z zakresu zdrowia, opieki społecznej, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty. W ramach przeznaczenia terenu dla celów obsługi komunikacji mogą być realizowane parkingi, warsztaty naprawcze, stacje diagnostyczne. Wyklucza się lokalizację baz transportowych i stacji paliw.
- 5) Przy realizacji zainwestowania i zmianie użytkowania terenu należy uwzględnić istniejące sieci ciepłownicze i elektroenergetyczne oraz wymagania i ograniczenia zagospodarowania w ich strefach technicznych zgodnie z ustaleniami § 30 ust. 2 i § 31 niniejszej uchwały.

13. Tereny oznaczone symbolami **US,U,KS1** i **US,U,KS 2** przeznacza się na cele realizacji usług sportu z towarzyszącymi innymi usługami i parkingami.

- 1) Jako przeznaczenie podstawowe - ustala się przeznaczenie na cele usług sportu.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne mogą być realizowane inne usługi i parkingi.
- 3) Jako przeznaczenie uzupełniające - teren może być wykorzystany na cele infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
- 4) W ramach przeznaczenia usług sportu mogą być realizowane : hale sportowe (w tym o konstrukcji pneumatycznej), boiska i inne urządzenia sportowe jak np. korty tenisowe.
- 5) W ramach przeznaczenia „innych usług” mogą być realizowane usługi związane z obsługą uczestników sportu tj. hotel, gastronomia, handel artykułami sportowymi, kluby sportowe, kluby fitness, siłownie, gabinety odnowy itp.
- 6) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70 % powierzchni terenu,
 - b) wysokość zabudowy, gabaryty, spadek powierzchni dachowej - projektowane indywidualnie z uwzględnieniem wymogów technicznych obiektów sportowych,
 - c) powierzchnie handlowe należy realizować wyłącznie jako część obiektu sportowego lub zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 18 pkt 1).
- 7) Przy zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu należy uwzględnić istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefach technicznych i kontrolowanych tych urządzeń. Zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu określają ustalenia § 30 ust. 2 i § 31 niniejszej uchwały.

14. Teren oznaczony symbolem **KS,U** przeznacza się na cele obsługi komunikacji i usług handlu.

- 1) Ustala się równorzędność przeznaczeń urządzeń obsługi komunikacji i usług handlowych. W ramach urządzeń obsługi komunikacji mogą być realizowane :

stacja paliw, w tym budynki stacyjne, wiata, sklep lub budynek obsługi klientów, zbiornik paliw płynnych, w tym gazu płynnego LPG, dystrybutory paliw płynnych, reklamy, infrastruktura techniczna, parkingi, place manewrowe, wjazdy i wyjazdy, punkty serwisowe (np. myjnia, odkurzacz itp.).
- 2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 2 kondygnacje i nie więcej niż 8 m,
 - c) spadek powierzchni dachowej - projektowany indywidualnie,
 - d) dla potrzeb stacji paliw - należy zrealizować nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,
 - e) dla potrzeb usług - należy zrealizować nie mniej niż 30 miejsc na 1.000 m² powierzchni użytkowej usług i 30 miejsc dla 100 zatrudnionych.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu należy realizować zgodnie z ustaleniami rozdziału 9, § 21 ust. 4 niniejszej uchwały.

15. Teren oznaczony symbolem **Z1** przeznacza się na cele zieleni urządzonej.

- 1) Ustala się obowiązek zapewnienia powszechnej dostępności terenu oznaczonego symbolem Z 1.
- 2) Tereny zieleni należy realizować wyłącznie w formie trawników.
- 3) Jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej oraz parkingów.
- 4) Powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem Z 1.

16. Teren oznaczony symbolem **Z2** przeznacza się na cele zieleni urządzonej realizowanej w formie ogrodów przydomowych stanowiących uzupełnienie działek mieszkaniowych zabudowanych położonych poza obszarem objętym planem po północnej stronie granicy planu.

Jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej.

17.1. Tereny oznaczone symbolami **W,Z 1** i **W,Z 2** przeznacza się na cele zbiorników retencyjnych wód deszczowych z towarzyszącą zielenią urządzoną, które należy realizować w formie np. ogrodu, uwzględniając elementy przyrody i małej architektury w połączeniu z wodą.

17.2. Ustala się następujące warunki realizacji retencyjnych zbiorników wodnych :

- 1) zbiorniki wodne należy realizować jako zbiorniki nieuszczelnione ziemne ;
- 2) głębokość zbiorników - nie mniej niż 1,5 m ;
- 3) powierzchnia zbiornika - nie mniej niż 200 m² ;
- 4) obwałowanie zbiornika – ziemne z nasadzeniami roślinności przyrodnej i krzewów ozdobnych o nachyleniu boków obwałowania nie większym niż 30⁰, umożliwiającym dogodny dostęp do zbiornika ;
- 5) teren między zbiornikiem wodnym a linią zabudowy należy zagospodarować ogólnodostępną zielenią urządzoną stanowiącą część systemu zieleni osiedlowej ;
- 6) wyklucza się realizację obrysu zbiorników retencyjnych w formach geometrycznych (kwadraty, prostokąty, itp.).

18. Na całym obszarze objętym planem :

- 1) dopuszcza się realizację funkcji handlowych wyłącznie w obiektach wielokondygnacyjnych ;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących wielkogabarytowych nośników reklamowych.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16. Na terenie objętym planem nie występują :

- 1) obiekty i strefy ochrony konserwatorskiej objęte rejestrem obiektów zabytkowych ;
 - 2) tereny i obiekty objęte lokalną ochroną konserwatorską
- i nie ustala się wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Terenami publicznymi w obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami : KDL 1, KDL 2, KDD 1, KDD 2, KDD 3 i KD, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem Z 1 oraz tereny zbiorników retencyjnych wód deszczowych z towarzyszącą zielenią urządzoną oznaczone symbolami W,Z1 i W,Z2.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wymienionych w punkcie 1 :

- 1) zapewnienie ogólnej dostępności terenu, w tym dla osób niepełnosprawnych ;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa i realizacji zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przestrzegania warunków technicznych dla realizacji dróg oraz przepisów bezpieczeństwa wynikających z ochrony przeciwpożarowej ;
- 3) w obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów dla realizacji imprez masowych ;

4) w przestrzeni dróg publicznych zakazuje się realizacji wielkogabarytowych obiektów reklamowych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18 . 1. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru górniczego KHW S.A. „Murcki”. W przyszłości rejon ten zostanie częściowo objęty wpływami planowanej przez kopalnię „Murcki” eksploatacji górnicznej, prowadzonej na podstawie przyznanej koncesji na wydobycie węgla kamiennego zn. BKK/MS-1295/94 z dnia 26.08.1994 r. obowiązującej do 31.08.2020 r. oraz ujętej w „Projekcie Zagospodarowania Złoza Węgla Kamiennego „Murcki” zatwierdzonym decyzją z dnia 14.12.2001 r. zn. DGe/MM/489-6229/2001.

2. W przeszłości w obszarze objętym planem była prowadzona płytka eksploatacja górnicza, której granice oznaczono na rysunku planu. Ze względu na możliwość reaktywacji starych zrobów w tych rejonach, wznoszenie nowych budowli w strefie eksploatacji płytkiej powinno być poprzedzone szczegółową opinią geologiczno – górnica.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 i 2 przed realizacją trwałych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych i dróg nakazuje się uzyskanie opinii właściwego miejscowo Urzędu Górniczego, określającej szczegółowe warunki zabudowy w zakresie ochrony obiektów budowlanych i urządzeń przed wpływami eksploatacji górnicznej, a w miarę potrzeb również sporządzenie szczegółowej opinii geologiczno – górnicznej.

§ 19. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem :

- 1) terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami : MN 1, MN 2, MN,U, MN,U1, MN,U2 ;
- 2) terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego są tereny oznaczone symbolami : MW, M 1, M 2, M 3 ;
- 3) terenami zabudowy w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych są tereny oznaczone symbolem MW,U ;
- 4) terenami rekreacyjno – wypoczynkowymi poza miastem są tereny oznaczone symbolami : US,U,KS1 i US,U,KS2.

§ 20. W rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują :

- 1) tereny zamknięte ;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych ;
- 3) tereny zagrożone powodzią ;
- 4) tereny objęte ochroną konserwatorską i wpisane do rejestru zabytków ;
- 5) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody ;
- 6) tereny leśne.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z otoczeniem niezbędna jest rozbudowa systemu dróg publicznych.

2. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg miejskich poprzez włączenie :

- 1) ulicy oznaczonej symbolem KDL 1 do ulicy Bażantów ;
- 2) ulicy oznaczonej symbolem KDD 1 do ulicy Hierowskiego ;
- 3) ulicy oznaczonej symbolem KDD 2 do ulicy Zabłockiego ;
- 4) ulicy oznaczonej symbolem KDL 2 do ulicy Solika ;

5) ulicy wewnętrznej terenu oznaczonego symbolem KS,U do ulicy Szarych Szeregów.

3. Ustala się obsługę obszaru objętego planem :

- 1) ulicami lokalnymi oznaczonymi symbolem KDL 1 i KDL 2 ;
- 2) ulicami dojazdowymi oznaczonymi symbolami KDD 1, KDD 2 i KDD 3 ;
- 3) ulicami wewnętrznymi przebiegającymi w obrębie terenów o innym przeznaczeniu.

4. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem KS,U należy realizować od strony ulicy Hierowskiego. Dopuszcza się dojazd do terenu oznaczonego symbolem KS,U bezpośrednio od ulicy Szarych Szeregów pod warunkiem wcześniejszego wykonania :

- 1) ciągu komunikacyjnego obsługującego tereny KS,U i MW,U wzdłuż wschodniej granicy terenu KS,U z jednoczesnym zabezpieczeniem możliwości przedłużenia przedmiotowego ciągu komunikacyjnego jako drogi wewnętrznej do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD 2 ;
- 2) przebudowy układu drogowego w rejonie skrzyżowania ulicy Szarych Szeregów i w/w ciągu komunikacyjnego obejmujące poszerzenie jezdni do szerokości umożliwiającej wydzielenie relacji skrętu w lewo z ulicy Szarych Szeregów ;
- 3) drogowej sygnalizacji świetlnej skoordynowanej z sygnalizacją świetlną na skrzyżowaniu ulic Szarych Szeregów – Armii Krajowej.

5. Ustala się teren oznaczony symbolem KD dla realizacji skrzyżowania projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych o wielkości jak dla skrzyżowania typu rondo.

6. Jako uzupełniający rodzaj komunikacji ustala się komunikację rowerową, wydzielonymi dwukierunkowymi ścieżkami rowerowymi oznaczonymi na rysunku planu. Dopuszcza się realizację przedłużenia ścieżek rowerowych na tereny o innym przeznaczeniu.

7. Standardy techniczne ulic, parkingów i ścieżek rowerowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki realizacji dróg i ulic.

8. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych oznaczonych symbolami M 1, M 2, M 3, MW,U, MN,U, MN,U1, MN,U2 i MN 1 drogami wewnętrznymi.

9. Warunki zabezpieczenia miejsc parkowania określono szczegółowo dla poszczególnych terenów obszaru objętego planem w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. W obszarze objętym planem przy realizacji zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z istniejących na terenie :

- 1) sieci ciepłowniczych Dn 2 x Ø 800 i komór ciepłowniczych nr 611 c 1 i 611 c 2 ;
- 2) sieci gazowej średnioprężnej Ø 110 PE ;
- 3) sieci 220 kV, 20 kV i kablowej 1 kV ;
- 4) sieci teletechnicznej ;
- 5) sieci wodociągowej Ø 80.

2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą systemu inżynierskiego.

§ 23. Ustala się obowiązek systemowego uzbrojenia technicznego obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, gaz, sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

§ 24. 1. Obszar objęty planem posiada dostęp do miejskich sieci wodociągowych :

- 1) Ø 160 w obszarze ulicy Bażantów,
 - 2) Ø 160 w ulicy Hierowskiego,
 - 3) Ø 160 w ulicy Szarych Szeregów
- i wodociąg Ø 80 w ulicy Krupińskiego, które mogą być źródłem zasilania obszaru w 1-szym etapie

przygotowania realizacji.

2. Przekroje istniejących wodociągów są niewystarczające dla projektowanego zainwestowania.

Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę nowym wodociągiem, dla którego ustala się :

- 1) przekrój - nie mniejszy niż \varnothing 150 ;
- 2) trasę - w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami KDL 1, KDL 2 i KD.

3. Sieci wodociągowe rozprowadzające i przyłącza będą realizowane sukcesywnie w miarę realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 25. 1. Obszar objęty planem nie posiada wyposażenia w urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków. Dla obsługi zainwestowania i zagospodarowania terenu objętego planem zgodnie z przeznaczeniem ustala się obowiązek realizacji systemu odprowadzenia ścieków.

2. Odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem będzie oczyszczalnia Podlesie.

3. Dla odprowadzenia ścieków z obszaru objętego planem ustala się obowiązek realizacji zbiorczych kolektorów sanitarnych i deszczowych przebiegających zgodnie ze spadkiem terenu i włączenie ich do miejskiej sieci kolektorów \varnothing 300/400 mm w ulicach Bażantów, Hierowskiego, Szarych Szeregów, Zabłockiego i Solika.

4. Realizację kolektorów sanitarnych i deszczowych należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, parkingów, dróg pieszych i rowerowych oraz zieleni urządzonej.

5. Zakazuje się odprowadzania ścieków poza systemem kanalizacji miejskiej.

6. Zasady gospodarki wodami opadowymi i gruntowymi określono w § 8 oraz w § 9.

§ 26. 1. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem wymaga realizacji systemu grzewczego. Źródłem ciepła dla realizowanych obiektów mogą być przebiegające przez teren objęty planem wysokoparametrowe sieci ciepłownicze, sieci elektroenergetyczne SN oraz ujęte w programie gazyfikacji południowych dzielnic Katowic sieci gazownicze.

2. Dopuszcza się realizację systemu grzewczego z wykorzystaniem odnawialnych nośników energii, (wód geotermicznych, energii słonecznej itp.).

3. Zakazuje się realizacji ogrzewania obiektów, podgrzewania wody i posiłków poprzez realizację lokalnych indywidualnych systemów korzystających z bezpośredniego spalania nieuszlachetnionego węgla, koksu i odpadów.

§ 27. 1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru wymaga budowy, rozbudowy sieci kablowej telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej przebiegającej w ulicy Armii Krajowej, ulicy Bażantów i ulicy Hierowskiego.

2. Sieci telekomunikacyjne należy prowadzić w kanalizacji teletechnicznej bądź jako kable podziemne.

3. Dopuszcza się lokalizację anten urządzeń radiokomunikacyjnych na budynkach pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu promieniowania niejonizującego, określonego w przepisach odrębnych z uwzględnieniem z ustaleń § 5 ust. 2.

W przypadku realizacji nowych budynków lub rozbudowy istniejących ustala się konieczność zmiany warunków funkcjonowania infrastruktury radiokomunikacyjnej w sposób wykluczający ponadnormatywne oddziaływanie na ludzi.

4. Ustala się obowiązek zachowanie strefy technicznej od kabli telekomunikacyjnych o szerokości nie mniej niż 0,5 m w każdą stronę licząc od osi.

5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież przekaźnikowych telefonii komórkowej.

§ 28. 1. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejącego gazociągu średnioprężnego Ø 110 PE przebiegającego w ulicach Hierowskiego i Szarych Szeregów.

2. Na terenie objętym planem mogą być realizowane w miarę potrzeb sieci gazowe i stacje redukcyjno – pomiarowe z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych realizacji urządzeń gazowniczych określonych przepisami odrębnymi.

3. Istniejący gazociąg średnioprężny wymaga zachowania strefy kontrolowanej o szerokości 4 m. Lokalizowanie budowli i prowadzenie robót budowlanych w strefie kontrolowanej wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą systemu gazowniczego.

§ 29. 1. Źródłem zaopatrzenia obszaru objętego planem w energię elektryczną będzie GPZ – Piotrowice.

2. Trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Katowice – Kopanina, Buczyna – Halemba (prześla 51- 53) nie ulegnie zmianie.

3. Trasy istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV przeznacza się do skablowania.

4. Istniejąca linia 220 kV wymaga zachowania strefy technicznej o szerokości 25 m od osi linii 220 kV (mierząc poziomo i prostopadle do osi).

5. Lokalizowanie budowli i budynków w strefie technicznej, o której mowa wyżej wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą sieci lub też stosowania ograniczeń, o których mowa w § 34 ust. 1

1) W razie zmiany zasięgu strefy technicznej na skutek zastosowanych obostrzeń lub skablowania linii tereny

z niej wyłączone mogą być zagospodarowane jak tereny sąsiednie.

2) W razie skablowania istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV przy ulicy Hierowskiego na odcinku przebiegającym wzdłuż terenów oznaczonych symbolem KS,U i MW,U linia zabudowy przy ulicy

Hierowskiego może być prowadzona bez uskoków w odległości 8 m od ulicy Hierowskiego, stanowiącej zachodnią granicę terenu objętego planem.

6. Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć o nowe elementy stacyjne i liniowe w miarę postępującego zainwestowania.

7. Projektowane stacje transformatorowo rozdzielcze należy realizować wyłącznie w systemie wewnętrznym jako wolnostojące lub wbudowane w obiekty o innym przeznaczeniu.

8. Obsługę terenu w energię elektryczną należy realizować wyłącznie sieciami kablowymi.

9. Sieci kablowe należy w pierwszej kolejności realizować w liniach rozgraniczających ulic, pod ścieżkami rowerowymi i pieszymi. Dopuszcza się, w miarę potrzeb inne prowadzenie sieci, jeśli wyczerpałyby się możliwości trasowania sieci w sposób określony wyżej.

10. Ustala się obowiązek zachowania strefy technicznej od kabli elektroenergetycznych o szerokości nie mniej niż 0,8 m w każdą stronę licząc od osi.

§ 30. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych dla obsługi obszaru z uwzględnieniem zakazów zawartych w § 27 ust.3 i ust. 5.

2. Przy projektowaniu i lokalizacji sieci infrastruktury technicznej należy przestrzegać minimalnych odległości pomiędzy różnymi rodzajami uzbrojenia technicznego określonych w przepisach odrębnych.

§ 31. Warunki realizacji infrastruktury technicznej należy uzgodnić z odpowiednimi zarządcami systemów inżynierskich.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 32. Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy t.j. w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 11

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 33. 1. W granicach objętych planem występują lokalne ograniczenia i utrudnienia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, które wynikają z istniejącego technicznego zainwestowania obszaru, w tym :

- 1) linii elektroenergetycznej 220 kV - przęsło 51 – 52 i przęsło 52 – 53 ;
- 2) linii elektroenergetycznych średnich napięć 20 kV i 1 kV ;
- 3) magistralnej sieci ciepłowniczej Dn 2 x 800 mm wraz z komorami cieplnymi ;
- 4) gazociągu średnioprężnego Ø 110 PE ;
- 5) sieci teletechnicznej.

2. Przebieg sieci, o których mowa wyżej wraz ze strefami technicznymi oznaczono na rysunku planu, a utrudnienia związane z ich funkcjonowaniem uwzględniono w ustalonych planem parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu, przez które te sieci przebiegają.

§ 34. 1. W obszarze strefy technicznej sieci elektroenergetycznej 220 kV i 20 kV ze względu na uciążliwy hałas i zakłócenia odbioru fal radiowych zakazuje się :

- 1) lokalizowania obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi, w tym realizacji budownictwa mieszkaniowego;
- 2) urządzania stanowisk pracy ;
- 3) składowania materiałów, elementów budowlanych lub maszyn i urządzeń budowlanych ;
- 4) używania sprzętu mechanicznego ;
- 5) nasadzeń gatunków drzew które osiągają wysokość większą niż 5 m w odległości mniejszej niż 10 m od osi sieci.

2. W obszarze strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu średnioprężnego, strefy technicznej ciepłociągu magistralnego i stref technicznych sieci teletechnicznej ustala się zakaz zabudowy, chyba że zarządca systemu ustali inaczej.

3. Dopuszcza się możliwość likwidacji, zmiany trasy lub innego sposobu prowadzenia sieci infrastruktury technicznej i zmniejszenia lub likwidacji wyznaczonych stref technicznych. Uwolnione w ten sposób tereny mogą być wykorzystane jako zieleń, drogi, parkingi, inne sieci infrastruktury technicznej lub też w sposób taki, jak tereny sąsiednie z uwzględnieniem innych ustaleń planu dla tych terenów.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 35. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku scalania gruntów wymaganego na podstawie przepisów szczególnych.

2. Ustala się możliwość łączenia działek dla realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

3. Ustala się możliwość podziału i scalania nieruchomości bez ograniczeń jeśli występuje jeden z podanych

niżej warunków :

- 1) podział nieruchomości następuje w celu regulacji stanu władania gruntem lub poprawy warunków geometrycznych działki ;
 - 2) podział nieruchomości następuje w celu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego planem ;
 - 3) podział nieruchomości następuje w celu wydzielenia terenów dla ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Przy podziale nieruchomości położonych przy projektowanych ulicach :
- 1) ustala się zasadę prowadzenia w miarę możliwości podziału terenu prostopadle do ulicy lub równolegle do działek sąsiednich ;
 - 2) zakazuje się wydzielenia granic działek budowlanych o kącie położenia mniejszym niż 30^0 w stosunku do pasa drogowego ;
 - 3) zakazuje się wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 160 m^2 . Zakaz ten nie dotyczy terenów wydzielanych na potrzeby komunikacji i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 13

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

§ 36. Na obszarze objętym planem ustala się :

- 1) 30 % stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami : **MW,U** i **KS,U** ;
- 2) 20 % stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami : **MN 1, M 1, M 2, M 3, MW, MN,U, MN,U1, MN,U2, US,U,KS1, US,U,KS2, U,KS,ZU** ;
- 3) 0 % stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami : **KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KD, W,Z1, W,Z2, Z 1, Z 2, MN 2.**

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter