

**Uchwała nr XII/222/07
Rady Miasta Katowice**

z dnia 25 czerwca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzech terenów położonych przy ulicy: Ofiar Katynia (teren nr 1), Kościuszki (teren nr 2), Rodańskiej (teren nr 3) w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 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” i po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu planu

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego trzech terenów położonych przy ulicy: Ofiar Katynia (teren nr 1), Kościuszki (teren nr 2), Rodańskiej (teren nr 3) w Katowicach

**ROZDZIAŁ 1
Przedmiot planu**

§1.1 Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego trzech terenów położonych przy ulicy: Ofiar Katynia (teren nr 1), Kościuszki (teren nr 2), Rodańskiej (teren nr 3) w Katowicach, (zwanym 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 dla terenu przy ul. Ofiar Katynia (teren nr 1) wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2)** załącznik nr 2 stanowiący część graficzną ustaleń planu dla terenu przy ul. Kościuszki (teren nr 2) wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 3)** załącznik nr 3 stanowiący część graficzną ustaleń planu dla terenu przy ul. Rodańskiej (teren nr 3) wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 4)** załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 5)** załącznik nr 5 zawierający 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 części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

2. W załącznikach graficznych nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowo-literowe określające numer i przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy wjazdu.

3. W załącznikach graficznych nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) granice działek;
- 3) przebiegi ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) granice terenu objętego płytką eksploatacją górnictw.

ROZDZIAŁ 2 **Ustalenia ogólne**

§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Katowice o ile z treści przypisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 3) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki w załączniku nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały, na mapach zasadniczych w skali 1:1000;
- 4) **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **oznaczeniach nr... , ...** – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie jednostki planu, odpowiednio: {nr} - oznaczenie cyfrowe jednostki planu, {... , ...} – przeznaczenie terenu;
- 6) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające. Przeznaczenie określone jako podstawowe nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie nieruchomości;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie zakresu funkcji podstawowych a dopuszczone do lokalizacji w danej jednostce planu w ilości nie większej niż 30% powierzchni całkowitej

obiektów w obrębie nieruchomości i na zasadach określonych w zapisach szczegółowych uchwały;

- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 przekrycia;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych (z wyjątkiem powierzchni parkingowych) wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 12) **zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zielenią urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach;
- 13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne lokalizacje fasad obiektów budowlanych, przebieg linii zabudowy dotyczy zgeneralizowanej płaszczyzny elewacji i nie wyklucza stosowania ryzalitów, wnęk, balkonów i innych podobnych akcentów kompozycyjnych; linie zabudowy dotyczą inwestycji projektowanych oraz w zakresie możliwym do zrealizowania - przebudowy obiektów istniejących oraz wyznaczane są wyłącznie tam, gdzie nie wynika to z przepisów odrębnych, a jest wskazane z uwagi na uwarunkowania miejscowe;
- 14) **nieruchomości gruntowej** - należy przez to rozumieć teren działki lub grupy działek stanowiący odrębny przedmiot własności objętych wnioskiem o pozwolenie;
- 15) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości,
- 16) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, w tym wolnostojący, o powierzchni reklamowej przekraczającej wymiary 6 m²,

§4. W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

- 1) "zakaz" lub "nakaz" a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości;
- 2) "wskazane" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych;
- 3) "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

I. USTALENIA DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. OFIAR KATYNIA **(TEREN NR 1)**

ROZDZIAŁ 3 **Przeznaczenie terenów dla realizacji celów publicznych**

§5. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 1, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1) **2 KD-Z** – tereny ulic publicznych.

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, ulica klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna.

ROZDZIAŁ 4

Przeznaczenie terenów dla realizacji usług ogólnomiejskich komercyjnych i publicznych

§6. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 1, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1) tereny dróg wewnętrznych – **1 KDW**;

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji niepublicznej, droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, strefy parkowania.

2) tereny dróg wewnętrznych – **3 KDW**;

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji niepublicznej, droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3) teren usług – **4 U**;

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa biurowa oraz hotelowa, usługi administracji, obsługi finansowej, edukacji, kultury i zdrowia,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, funkcje mieszkalne na wyższych kondygnacjach oraz zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7. Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) utrzymanie bądź przebudowa obiektów kubaturowych oraz realizacja nowych obiektów a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, nie mogą naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
 - b) aktualnie obowiązujących przepisów i norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) wymagań ochrony środowiska,
 - d) wymagań ochrony konserwatorskiej,
 - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.
- 2) wszelkie inwestycje, w granicach opracowania należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych;
- 3) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tych terenach nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów emisji poza obszarem nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie;
- 5) zakaz lokalizacji w obrębie terenu stacji paliw;
- 6) zakaz lokalizacji w obrębie terenu punktów zbiórki wszelkich odpadów;
- 7) zakaz lokalizacji w obrębie terenu wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów handlowych.
- 8) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam wielkoformatowych.
- 9) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam:
 - a) 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,
 - b) reklamy na dachach obiektów budowlanych tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformującego zewnętrznej bryły budynku,
 - c) reklamy wolnostojące należy sytuować w odległości min. 50 m względem siebie.

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.1. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania

na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 100W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz.

2. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem:

- 1) dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz.

3. Ustala się zakaz realizacji obiektów, których niekorzystne oddziaływanie związane z prowadzoną w nich działalnością przekracza dopuszczalne normy poza terenem nieruchomości.

4. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.

5. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu.

6. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży, wprowadza się wymóg stosowania powierzchni szczelnych i urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

7. Ze względu na ochronę przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których realizacja spowoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, w obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku realizacji nowych budynków, bądź rozbudowy istniejących w zasięgu oddziaływania anten nadawczych, ustala się konieczność zmiany warunków funkcjonowania infrastruktury radiotelekomunikacyjnej w sposób wykluczający przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§9. Ustala się następujące funkcje ulic publicznych i innych systemów komunikacji oraz ustala się standardy obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ulica klasy zbiorczej oznaczona jako **2 KD-Z** - realizuje pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako **1-KDW** obsługę komunikacyjną terenu usług w jednostce planu oznaczonej jako **4 U**.

ROZDZIAŁ 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§10.1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy.:

- 1) zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, oraz funkcji handlowych w ramach obiektów o innej funkcji podstawowej, o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
- 3) zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu i przestrzeganiu zasad zabudowy i zagospodarowania obowiązujących w danej jednostce planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącą zieleń urządzoną o ile takie przeznaczenie wg zapisów szczegółowych jest dopuszczone;
- 5) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla usług – 2,5 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla funkcji mieszkalnych – 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie.
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nieruchomości z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy.:

- 1) dla jednostki oznaczonej jako **4 U**:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa biurowa oraz hotelowa, usługi administracji, obsługi finansowej, edukacji, kultury i zdrowia,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 1,2,

- minimalna wysokość zabudowy wynosi 7 kondygnacji użytkowych,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
 - obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 1 KDW lub za zgodą zarządcy z ulicy oznaczonej jako 2 KD-Z,
 - zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - 6.0m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako **1 KDW**,
 - 6.0m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej stanowiącej łącznik al. Górnośląskiej i ul. Granicznej,
 - 10.0m od krawędzi docelowej jezdni ul. Ofiar Katynia w jednostce planu oznaczonej jako **2 KD-Z**,
 - 15m od krawędzi jezdni ulicy Granicznej.
 - wymagana realizacja parkingów jako parkingów podziemnych,
 - dopuszcza się realizację naziemnych miejsc parkingowych w strefie parkowania wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1 KDW,
 - dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji parkingowych na działce nr 42/32 i uwzględnienie ich w bilansie miejsc postojowych dla nieruchomości, której częścią jest niniejszy parking,
 - wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, funkcje mieszkalne na wyższych kondygnacjach oraz zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,**
- powierzchnia handlowa w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 25% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu i nie więcej niż 1000m²,
 - powierzchnia gastronomiczna w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 25% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,
 - powierzchnia mieszkalna w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 35% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,

- łączny udział powierzchni użytkowych dla przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,
- funkcje mieszkalne dopuszcza się wyłącznie na kondygnacjach od piątej (włącznie) wwyż.

ROZDZIAŁ 9

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

§11. Obszar planu oznaczony numerem 1 – załącznik graficzny nr 1 do uchwały, zawiera się w obrębie terenu górniczego kopalni węgla kamiennego „Katowice - Kleofas” w likwidacji. Teren został zakwalifikowany do kategorii „B” przydatności do zabudowy i nie wymaga stosowania zabezpieczeń profilaktycznych.

§12. W obrębie obszaru nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§13. W obrębie obszaru nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, oznaczonych symbolem **...KD-Z** i **...KDW** następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):
 - a) pasmowej zieleni ochronnej,
 - b) ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - c) urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne,
 - d) elementów małej architektury,
 - e) zatok postojowych pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1) dla jednostki oznaczonej jako **1 KDW**;

- a) komunikacja niepubliczna, droga wewnętrzna,
- b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 12.0m, (6.0m od osi jezdni),
- c) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 6.0m.

2) dla jednostki oznaczonej jako **2 KD-Z**;

- a) ulica klasy Z,
- b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 20.0m,
- c) chodnik obustronny o szerokości min. 2.0m,
- d) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10.0m,
- e) dopuszcza się nowe włączenia dla terenów objętych niniejszym planem pod warunkiem uzyskania zgody Zarządcy drogi.

3) dla jednostki oznaczonej jako **3 KDW**;

- a) komunikacja niepubliczna, droga wewnętrzna,
- b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 6.0m,
- c) dopuszcza się realizację drogi jako dojazdu do parkingów podziemnych.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) w obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
- 2) wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny;

- 3) w przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki sieci;
- 4) lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu;
- 5) przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równoległe do ulic w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków;
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych;
 - a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej,
 - b) ustala się wymóg podczyszczenia wód deszczowych w separatorach przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych:
 - a) zakaz stosowania systemów indywidualnych wykorzystujących paliwa stałe.
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - a) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe.
- 10) w zakresie telekomunikacji;
 - a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem 4 U pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i na zasadach określonych poniżej,
 - zakaz lokalizowania wolnostojących wież i masztów stanowiących konstrukcje wsporcze pod anteny,
 - wysokość konstrukcji wsporczej: nie więcej niż 1/3 wysokości budynku w budynkach o wysokości nie przekraczającej 25m i nie więcej niż 9m w budynkach o wysokości 25m i więcej,
 - w przypadku umieszczania konstrukcji wsporczej lub anten na elewacji budynku lub mniej niż 1m od krawędzi dachu zaleca się wykonanie elementów maskujących, nawiązujących do struktury elewacji budynku.

ROZDZIAŁ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§15. Ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

ROZDZIAŁ 12

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§16.1. Dla terenów w jednostce planu oznaczonej jako **4 U** ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla terenów nie wymienionych w ust.1 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent).

II. USTALENIA DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KOŚCIUSZKI **(TEREN NR 2)**

ROZDZIAŁ 13

Przeznaczenie terenów dla realizacji celów publicznych

§17. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 2, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1) tereny dróg publicznych – **5 KDA2/3+KDZ2/2;**

a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, autostrada,

- b) przeznaczenie uzupełniające – publiczne drogi zbiorcze obsługi ruchu lokalnego, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna.
- 2) tereny dróg publicznych – **6 KD-Z**;
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej droga klasy zbiorczej, teren komunikacji tramwajowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
- 3) tereny dróg publicznych – **7 KD-D**;
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, strefy parkowania.
- 4) tereny dróg publicznych – **8 KD-D**;
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, strefy parkowania.

ROZDZIAŁ 14

Przeznaczenie terenów dla realizacji usług ogólnomiejskich komercyjnych i publicznych

§18. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 2, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

- 1) teren usług – **9 U**;
- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

2) teren usług – 10 U;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

3) teren usług – 11 U; 12 U;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, funkcje mieszkalne na wyższych kondygnacjach, parkingi wielopoziomowe, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

4) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – 13 U,MW;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomi, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

ROZDZIAŁ 15

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§19. Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) utrzymanie bądź przebudowa istniejących obiektów kubaturowych oraz realizacja nowych obiektów a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, nie mogą naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
 - b) aktualnie obowiązujących przepisów i norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,

- c) wymagań ochrony środowiska,
 - d) wymagań ochrony konserwatorskiej,
 - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.
- 2) w rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych nowoprojektowanych obiektów ogólnodostępnych i terenów komunikacji ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) wszelkie inwestycje, w granicach opracowania należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych;
 - 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tych terenach nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów emisji poza obszarem nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie;
 - 6) wskazana realizacja zewnętrznych powierzchni parkingowych przy udziale roślinności wysokiej;
 - 7) zakaz lokalizacji w obrębie terenu stacji paliw;
 - 8) zakaz lokalizacji w obrębie terenu punktów zbiórki wszelkich odpadów;
 - 9) zakaz lokalizacji w obrębie terenu wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów handlowych,
 - 10) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam wielkoformatowych.
 - 11) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam:
 - a) 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,
 - b) reklamy na dachach obiektów budowlanych tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformującego zewnętrznej bryły budynku,
 - c) reklamy wolnostojące należy sytuować w odległości min. 50 m względem siebie.

ROZDZIAŁ 16

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§20.1. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna

moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 100W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz.

2. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem:

- 1) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha, centra usługowe o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z wyjątkiem centrów o charakterze handlowym;
- 2) garaży lub parkingów samochodowych dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych;
- 3) dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej;
- 4) linii tramwajowych w jednostce planu oznaczonej jako 6 KD-Z;
- 5) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz.

3. Ustala się zakaz realizacji obiektów, których niekorzystne oddziaływanie związane z prowadzoną w nich działalnością przekracza dopuszczalne normy poza terenem nieruchomości.

4. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.

5. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu.

6. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży, wprowadza się wymóg stosowania powierzchni szczelnych i urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

7. Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.

8. Ze względu na ochronę przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których realizacja spowoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, w obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku realizacji nowych budynków, bądź rozbudowy istniejących w zasięgu oddziaływania anten nadawczych, ustala się konieczność zmiany warunków funkcjonowania infrastruktury radiotelekomunikacyjnej w sposób wykluczający przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 17

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§21.1. W obrębie terenu występuje obiekt objęty ochroną konserwatorską, podlegający ochronie na podstawie zapisu w planie. Ochroną obejmuje się obiekt „Hali Parkowej” przy ul. Kościuszki nr 90 w obrębie jednostki planu oznaczonej jako „9 U” i ustala się zasady ochrony:

- 1) nakaz utrzymania obiektu w tradycyjnej formie budowlanej;
 - 2) wymóg konserwacji i zachowania detali architektonicznych;
 - 3) wymóg zachowania elewacji wejściowej w istniejącej formie,
 - 4) zakaz rozbudowy obiektu od strony północnej, zachodniej i południowej;
 - 5) wszelka działalność inwestycyjna i remonty w obrębie obiektu wymagają opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W obrębie terenu nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 18

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§22.1. Ustala się następujące funkcje ulic publicznych i innych systemów komunikacji oraz ustala się standardy obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) droga klasy A w jednostce planu oznaczonej jako **5 KDA2/3+KDZ2/2** – nie bierze udziału w obsłudze komunikacyjnej jednostek planu w obszarze opracowania;
- 2) ulica klasy zbiorczej oznaczona jako **6 KD-Z**;
 - a) nie bierze udziału w obsłudze komunikacyjnej jednostek planu w obszarze opracowania,
 - b) w obrębie linii rozgraniczającej ulicy realizuje inwestycje publiczną w zakresie przebiegu linii tramwajowej relacji Brynów – ul. Kościuszki – Rynek – Rondo – ul. Chorzowska z obsługą komunikacyjną terenu oznaczonego numerem 2 w załączniku nr 2,
 - c) w obrębie linii rozgraniczającej ulicy realizuje inwestycje w zakresie przebiegu ścieżki rowerowej,
 - d) w obrębie linii rozgraniczającej ulicy realizuje inwestycje w zakresie przebiegu ciągu pieszego.
- 3) ulica klasy dojazdowej oznaczona jako **7 KD-D** - realizuje bezpośrednio obsługę komunikacyjną terenów zabudowy;

- 4) ulica klasy dojazdowej oznaczona jako **8 KD-D** - realizuje bezpośrednio obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w obrębie wszystkich jednostek planu.

ROZDZIAŁ 19

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§23.1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy.:

- 1) zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w danej jednostce planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, oraz funkcji handlowych w ramach obiektów o innej funkcji podstawowej, o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu i przestrzeganiu zasad zabudowy i zagospodarowania obowiązujących w danej jednostce planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącą zielenią urządzoną o ile takie przeznaczenie wg zapisów szczegółowych jest dopuszczone w danej jednostce planu;
- 5) dopuszczalne odległości zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, z czego minimum 0,25 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie jako naziemne ogólnodostępne,
 - b) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nieruchomości z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy.:

- 1) dla jednostki oznaczonej jako **9 U**;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- dopuszcza się utrzymanie usług handlu w ramach obiektu „Hali Parkowej”,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości dla nowych inwestycji wynosi 0,5 (nie dotyczy rozbudowy istniejących obiektów),
 - maksymalna wysokość zabudowy wynosi 3 kondygnacje użytkowe i nie więcej niż 12m,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni nieruchomości,
 - wskazany udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 45% powierzchni nieruchomości,
 - zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych na przedpolu „Hali Targowej” (od strony ul. Kościuszki),
 - zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy,
 - obiekt „Hali Targowej” przy ul. Kościuszki nr 90 objęty ochroną konserwatorską - wymagania zostały określone w §21,
 - wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie technicznej wodociągu Ø1400 zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się odstępstwo wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
 - wymóg zachowania odległości obiektów budowlanych od gazociągu średnioprężnego Ø500 zgodnie przepisami odrębnymi po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
 - obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako **7 KD-D** lub projektowanych dróg wewnętrznych,
 - dla obiektów lokalizowanych w strefie płytkiej eksploatacji górniczej ustala się nakaz wykonywania szczegółowych opinii geologiczno-górnich określających warunki realizacji zabudowy,
 - wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,

- dopuszcza się powierzchnie handlowe wyłącznie w obrębie obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
- powierzchnia usług handlu w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu.

2) dla jednostki oznaczonej jako **10 U**;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości dla nowych inwestycji wynosi 1,2,
 - dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji nie definiuje się minimalnej intensywności zabudowy,
 - minimalna wysokość zabudowy wynosi 3 kondygnacje użytkowe i 10m,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni nieruchomości,
 - dla obiektu „Estrady Śląskiej” nie wymaga się spełnienia warunków dotyczących minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej wysokości zabudowy,
 - wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
 - obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako **7 KD-D** lub projektowanych dróg wewnętrznych,
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie technicznej wodociągu Ø1400 zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się odstępstwo wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
 - wymóg zachowania odległości obiektów budowlanych od gazociągu średnioprężnego Ø500 zgodnie przepisami odrębnymi po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
 - dla obiektów lokalizowanych w strefie płytkiej eksploatacji górniczej ustala się nakaz wykonywania szczegółowych opinii geologiczno-górnich określających warunki realizacji zabudowy,
 - wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.

b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,

- dopuszcza się powierzchnie handlowe wyłącznie w obrębie obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
- powierzchnia usług handlu w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu.

3) dla jednostek oznaczonych jako **11 U** oraz **12 U**;

a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych oraz obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości dla nowych inwestycji wynosi 1,2,
- dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji nie definiuje się minimalnej intensywności zabudowy,
- minimalna wysokość zabudowy wynosi 3 kondygnacje użytkowe i 10m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni nieruchomości,
- wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
- obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako **7 KD-D** lub projektowanych dróg wewnętrznych.
- w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem 12 U na odcinku wskazanym na rysunku planu jako strefa wjazdu dopuszcza się realizację włączenia drogi wewnętrznej do ul. Wita Stwosza. Dopuszcza się wyłącznie jedno takie włączenie dla obsługi obu jednostek tj.: 12 U oraz 13 U, MW, będących w zasięgu, oznaczonej na rysunku planu, strefy wjazdu,
- zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - 20m od krawędzi docelowej jezdni ulicy Wita Stwosza,
 - 8m od krawędzi docelowej jezdni ulicy w jednostce planu oznaczonej jako **7 KD-D**.
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie technicznej wodociągu Ø1400 zgodnie z rysunkiem planu,
- dla obiektów lokalizowanych w strefie płytkiej eksploatacji górniczej ustala się nakaz wykonywania szczegółowych opinii geologiczno-górnicych określających warunki realizacji zabudowy,

- wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, funkcje mieszkalne na wyższych kondygnacjach, parkingi wielopoziomowe, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,
- dopuszcza się powierzchnie handlowe wyłącznie w obrębie obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
- powierzchnia usług handlu w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,
- łączny udział powierzchni użytkowych dla przeznaczenia uzupełniającego (z wyłączeniem powierzchni parkingowych) nie może stanowić więcej niż 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,
- funkcje mieszkalne dopuszcza się wyłącznie na kondygnacjach od czwartej (włącznie) wzwyż.

4) dla jednostki oznaczonej jako **13 U,MW**:

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelowe oraz biurowe, siedziby instytucji, obiekty usług kultury, turystyki, administracji, gastronomii, zdrowia, nauki, oświaty, wystawiennictwa, usług finansowych, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 1,2,
- dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji nie definiuje się minimalnej intensywności zabudowy.
- minimalna wysokość zabudowy wynosi 3 kondygnacje użytkowe i 10m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni nieruchomości,
- wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
- obsługa komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu jako **7 KD-D i 8 KD-D**,
- na odcinku wskazanym na rysunku planu jako strefa wjazdu dopuszcza się realizację włączenia drogi wewnętrznej do ul. Wita Stwosza. Dopuszcza się wyłącznie jedno takie włączenie dla obsługi obu jednostek tj.: 12 U oraz 13 U,MW, będących w zasięgu, oznaczonej na rysunku planu, strefy wjazdu,

- zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - 20m od krawędzi docelowej jezdni ulicy Wita Stwosza,
 - 20m od krawędzi docelowej jezdni ulicy Ceglanej,
 - 8m od krawędzi docelowej jezdni ulicy w jednostce planu oznaczonej jako **7 KD-D**,
 - 8m od krawędzi docelowej jezdni ulicy w jednostce planu oznaczonej jako **8 KD-D**.
- wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych,
- b)** przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomi, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,
- powierzchnia usług handlu i gastronomii w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 25% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu.

ROZDZIAŁ 20

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

§24. Obszar planu oznaczony numerem 2 – załącznik graficzny nr 2 do uchwały, zawiera się w obrębie terenu górniczego kopalni węgla kamiennego „Wujek”.

1. teren zostanie objęty wpływami projektowanej eksploatacji górniczej odpowiadających kategorii I, II i III przydatności do zabudowy;

2. część terenu znajduje się w strefie płytkiej eksploatacji górniczej gdzie możliwe jest występowanie deformacji nieciągłych. Granice strefy płytkiej eksploatacji oznaczono na rysunku planu w załączniku nr 2;

3. w obrębie terenu możliwe jest występowanie wstrząsów parasejsmicznych o przyspieszeniu drgań podłoża $a < 80 \text{ mm/s}^2$;

4. w związku z powyższym ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

§25. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§26. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 21

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§27.1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, oznaczonych symbolem ...**KD-D** następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu);
 - a) pasmowej zieleni ochronnej,
 - b) ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - c) urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne,
 - d) elementów małej architektury,
 - e) zatok postojowych pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 3) dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy;
- 4) wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory;
- 6) na odcinku wskazanym na rysunku planu jako strefa wjazdu dopuszcza się realizację jednego włączenia drogi wewnętrznej do ul. Wita Stwosza.

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

- 1) dla jednostki oznaczonej jako **5 KDA2/3+KDZ2/2**;
 - a) droga klasy A z jezdniami zbiorczymi,

- b) linie rozgraniczające w pasie szerokości określonym na rysunku planu,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory,
 - d) adaptacja istniejącej infrastruktury technicznej i urządzeń obsługi tej infrastruktury,
 - e) w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi oraz urządzeń reklamowych i reklam. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - f) w liniach rozgraniczających jednostkę planu dopuszcza się realizację dróg obsługujących tereny inwestycyjne przyległe do autostrady bez możliwości bezpośredniego połączenia tych dróg z autostradą,
 - g) w liniach rozgraniczających jednostkę planu dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
- 2) dla jednostki oznaczonej jako **6 KD-Z**;
- a) ulica klasy Z,
 - b) linie rozgraniczające w pasie szerokości określonym na rysunku planu,
 - c) adaptacja i modernizacją linii tramwajowej wraz niezbędnymi urządzeniami,
 - d) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 25m,
 - e) nie dopuszcza się nowych włączeń dla terenów objętych niniejszym planem.
- 3) dla jednostki oznaczonej jako **7 KD-D**;
- a) ulica klasy D,
 - b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 12.0m,
 - c) jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3.00m każdy,
 - d) chodnik dwustronny o szerokości min. 2.0m,
 - e) usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 8m,
 - f) ustala się skrzyżowanie z ul. Kościuszki w jednostce planu oznaczonej jako 6 KD-Z wyłącznie na zasadach prawoskrętu.

4) dla jednostki oznaczonej jako **8 KD-D**;

- a) ulica klasy D,
- b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 12.0m,
- c) jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3.00m każdy,
- d) chodnik dwustronny o szerokości min. 2.0m,
- e) usytuowanie obiektów budowlanych nowoprojektowanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 8m.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.:

- 1) w obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
- 2) wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny;
- 3) w przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki sieci;
- 4) lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu;
- 5) przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczone równoległe do ulic w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref technicznych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę;
- 7) szerokości stref technicznych wskazanych na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z dyspozytorami sieci;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - a) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe,
 - b) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
- 9) zaopatrzenie w wodę;

- a) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

10) zaopatrzenie w gaz;

- a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

11) w zakresie telekomunikacji;

- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie jednostek planu oznaczonych symbolem 9 U; 10 U; 11 U; 12 U pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i na zasadach określonych poniżej:

- wysokość konstrukcji wsporczej: nie więcej niż 1/3 wysokości budynku w budynkach o wysokości nie przekraczającej 25m i nie więcej niż 9m w budynkach o wysokości 25m i więcej,
- w przypadku umieszczania konstrukcji wsporczej lub anten na elewacji budynku lub mniej niż 1m od krawędzi dachu ustala się obowiązek wykonania elementów przesłaniających nawiązujących do struktury elewacji budynku.

- b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem 13 U, MW pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i na zasadach określonych poniżej;

- dopuszcza się lokalizowanie instalacji radiotelekomunikacyjnych i ich konstrukcji wsporczych wyłącznie na budynkach o wysokości przekraczającej 25, na wysokości powyżej 25m,
- wysokość konstrukcji wsporczej nie więcej niż 9m od najwyższego punktu przekrycia dachu,
- w przypadku umieszczania konstrukcji wsporczej lub anten na elewacji budynku lub mniej niż 1m od krawędzi dachu zaleca się wykonanie elementów maskujących, nawiązujących do struktury elewacji budynku.

- c) zakaz lokalizowania wolnostojących wież i masztów stanowiących konstrukcje wsporcze dla instalacji radiotelekomunikacyjnych.

12) w zakresie odprowadzania ścieków;

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.

13) w zakresie odprowadzania wód deszczowych;

- a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej ze wszystkich jednostek planu w obszarze opracowania.

14) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych;

- a) zakaz stosowania systemów indywidualnych wykorzystujących paliwa stałe.

ROZDZIAŁ 22

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§28.1. Ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

2. W całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

ROZDZIAŁ 23

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§29.1. Dla terenów w jednostkach planu oznaczonych jako **11 U; 12 U; 13 U,MW**; ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla terenów nie wymienionych w ust.1 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent).

III. USTALENIA DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. RODAŃSKIEJ **(TEREN NR 3)**

ROZDZIAŁ 24

Przeznaczenie terenów dla realizacji celów publicznych

§30. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 3, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1) tereny dróg publicznych – 15 KD-L;

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2) tereny dróg publicznych – 18 KD-L...Z;

- a) przeznaczenie podstawowe, tymczasowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie podstawowe, docelowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy zbiorczej,
- c) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

ROZDZIAŁ 25

Przeznaczenie terenów dla realizacji usług ogólnomiejskich komercyjnych i publicznych

§31. Wyznacza się jednostki wydzielone liniami rozgraniczającymi w obrębie terenu oznaczonego nr 3, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3, oznaczone symbolem literowo-cyfrowym i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1) tereny usług – **16 U; 17 U;**

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty konferencyjno-wystawiennicze, technopark, obiekty hotelowe, gastronomiczne, obiekty biurowe i biznesowe, obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku oraz kultury,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu w obrębie obiektów o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych.

ROZDZIAŁ 26

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§32. Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)** utrzymanie, przebudowa oraz realizacja obiektów a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, nie mogą naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
 - b) aktualnie obowiązujących przepisów i norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) wymagań ochrony środowiska,
 - d) wymagań ochrony konserwatorskiej,
 - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.
- 2)** w rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów ogólnodostępnych i terenów komunikacji ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3)** wszelkie inwestycje, w granicach opracowania należy realizować w taki sposób, aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych;
- 4)** uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tych terenach nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów emisji poza obszarem nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5)** wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie;

- 6) wskazana realizacja zewnętrznych powierzchni parkingowych przy udziale roślinności wysokiej;
- 7) zakaz lokalizacji w obrębie terenu stacji paliw;
- 8) zakaz lokalizacji w obrębie terenu punktów zbiórki wszelkich odpadów;
- 9) zakaz lokalizacji w obrębie terenu wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów handlowych.
- 10) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam wielkoformatowych.
- 11) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam:
 - a) 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,
 - b) reklamy na dachach obiektów budowlanych tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformującego zewnętrznej bryły budynku,
 - c) reklamy wolnostojące należy sytuować w odległości min. 50 m względem siebie.

ROZDZIAŁ 27

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§33.1. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 100W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz.

2. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu, z wyjątkiem:

- 1) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha, centra usługowe o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z wyjątkiem centrów o charakterze handlowym;
- 2) dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej;
- 3) sieci kanalizacyjnych, którymi odprowadzane są ścieki;
- 4) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz;

3. Ustala się zakaz realizacji obiektów, których niekorzystne oddziaływanie związane z prowadzoną w nich działalnością przekracza dopuszczalne normy poza terenem nieruchomości.

4. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.

5. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu.

6. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży, wprowadza się wymóg stosowania powierzchni szczelnych i urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

7. Ze względu na ochronę przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których realizacja spowoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, w obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) w przypadku realizacji nowych budynków, bądź rozbudowy istniejących w zasięgu oddziaływania anten nadawczych, ustala się konieczność zmiany warunków funkcjonowania infrastruktury radiotelekomunikacyjnej w sposób wykluczający przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 28

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§34.1. Ustala się następujące funkcje ulic publicznych i innych systemów komunikacji oraz ustala się standardy obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ulice klasy lokalnej oznaczone jako **15 KD-L** - realizuje bezpośrednio obsługę komunikacyjną terenu usług w jednostce planu oznaczonej jako **16 U**;
- 2) ulica oznaczona jako **18 KD-L...Z** - realizuje bezpośrednio obsługę komunikacyjną terenu usług w jednostce planu oznaczonej jako **16 U** i **17 U**;

2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w obrębie wszystkich jednostek planu.

ROZDZIAŁ 29

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§35.1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy.:

- 1) zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w danej jednostce planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, oraz funkcji handlowych w ramach obiektów o innej funkcji podstawowej, o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;

- 3) zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu i przestrzeganiu zasad zabudowy i zagospodarowania obowiązujących w danej jednostce planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącą zielenią urządzoną o ile takie przeznaczenie wg zapisów szczegółowych jest dopuszczalne w danej jednostce planu;
- 5) dopuszczalne odległości zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nieruchomości z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy.:

1) dla jednostek oznaczonych jako **16 U** oraz **17 U**;

- a) przeznaczenie podstawowe – obiekty konferencyjno-wystawiennicze, technopark, obiekty hotelowe, gastronomiczne, obiekty biurowe i biznesowe, obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku oraz kultury,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 1,2,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla obiektów konferencyjno – wystawienniczych, technoparku oraz obiektów rekreacji i wypoczynku, wynosi 0,4,
 - minimalna wysokość zabudowy dla obiektów hotelowych i obiektów biurowych wynosi 4 kondygnacje użytkowe i 12m,
 - wymaga się uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji budynków, masztów telefonii komórkowej, wież, nadbudowy budynków i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 10% powierzchni nieruchomości,
 - wymaga się wysokich walorów architektonicznych, materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych obiektów,
 - obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu jako **15 KD-L** oraz **18 KD-L...Z**,

- zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.: 10m od krawędzi docelowych jezdni ulic bezpośrednio sąsiadujących,
 - wymóg zachowania odległości obiektów budowlanych od gazociągu średnioprężnego Ø500 zgodnie przepisami odrębnymi po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
- b)** przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu w obrębie obiektów o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych,
- dopuszcza się powierzchnie handlowe wyłącznie w obrębie parteru obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
 - w obiektach o wysokości min. 4 kondygnacje dopuszcza się powierzchnie handlowe wyłącznie w obrębie parteru i pierwszego piętra obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
 - powierzchnia usług handlu w obrębie obiektu nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu - liczonej bez powierzchni parkingów wbudowanych w obiekt.

ROZDZIAŁ 30

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

§36. Obszar planu oznaczony numerem 3 – załącznik graficzny nr 3 do uchwały, zawiera się w obrębie terenu górniczego kopalni węgla kamiennego „Katowice - Kleofas” w likwidacji. Teren został zakwalifikowany do kategorii „B” przydatności do zabudowy i nie wymaga stosowania zabezpieczeń profilaktycznych,

§37. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§38. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

1. ze względu na ukształtowanie i występowanie na tym terenie gruntów nasypowych o dużej miąższości wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:

- 1) brak niekorzystnych wpływów w przyległych nieruchomościach;
- 2) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych nieruchomości.

ROZDZIAŁ 31

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§39.1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, oznaczonych symbolem **15 KD-L** oraz **18 KD-L...Z** następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):
 - a) pasmowej zieleni ochronnej,
 - b) ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - c) urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne,
 - d) elementów małej architektury,
 - e) zatok postojowych pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 3) dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy;
- 4) wskazana sukcesywna likwidacja barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

- 1) dla jednostki oznaczonej jako **15 KD-L**:
 - a) ulica klasy L,
 - b) linie rozgraniczające w pasie szerokości 15.0m,
 - c) chodnik jednostronny o szerokości min. 2.0m,
 - d) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m.
- 2) dla jednostki oznaczonej jako **18 KD-L...Z**:

- a) tymczasowo, do czasu realizacji połączenia ul. Szybowcowej z al. Górnosłaską, ulica klasy L,
- b) docelowo ulica klasy Z,
- c) linie rozgraniczające w pasie szerokości 20.0m,
- d) chodnik jednostronny lub obustronny o szerokości min. 2.0m,
- e) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dla jednostki planu oznaczonej jako 16 U nie mniej niż 10m,
- f) usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dla jednostki planu oznaczonej jako 17 U nie mniej niż 10m.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) w obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek planu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
- 2) wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny;
- 3) w przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki sieci;
- 4) lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu;
- 5) przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczone równoległe do ulic w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref technicznych należy uzgadniać z zarządcami mediów, dla których utworzono strefę;
- 7) szerokości stref technicznych wskazanych na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z dyspozytorami sieci;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - a) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe.
- 9) zaopatrzenie w wodę;

- a) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

10) w zakresie telekomunikacji;

- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie jednostek planu oznaczonych symbolem 16 U i 17 U pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i na zasadach określonych poniżej:
 - zakaz lokalizowania wolnostojących wież i masztów stanowiących konstrukcje wsporcze pod anteny,
 - wysokość konstrukcji wsporczej: nie więcej niż 1/3 wysokości budynku w budynkach o wysokości nie przekraczającej 25m i nie więcej niż 9m w budynkach o wysokości 25m i więcej,
 - w przypadku umieszczania konstrukcji wsporczej lub anten na elewacji budynku lub mniej niż 1m od krawędzi dachu zaleca się wykonanie elementów maskujących, nawiązujących do struktury elewacji budynku.

11) w zakresie odprowadzania ścieków;

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.

12) w zakresie odprowadzania wód deszczowych;

- a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej ze wszystkich jednostek planu w obszarze opracowania.

13) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych;

- a) zakaz stosowania systemów indywidualnych wykorzystujących paliwa stałe.

ROZDZIAŁ 32

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§40.1. Ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Ustala się tymczasowe użytkowanie terenu w jednostce planu oznaczonej jako **18 KD-L...Z** jako ulicy lokalnej do czasu realizacji połączenia ul. Szybowcowej z al. Górnośląską.

3. W całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.

ROZDZIAŁ 33

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§41.1. Dla terenów w jednostkach planu oznaczonych jako **16 U; 17 U** ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla terenów nie wymienionych w ust.1 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent).

ROZDZIAŁ 34 Ustalenia końcowe

§42. Brak potrzeby scalania i podziału nieruchomości do realizacji ustaleń planu.

§43. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter

