



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 03 marca 2022 r.

Poz. 1309

UCHWAŁA NR XLVI/767/2022 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) w związku z art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

Rada Miasta Chorzów

na wniosek Prezydenta Miasta Chorzów, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej jest zgodny z Uchwałą Nr XXXV/638/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej, Maciejkowickiej, Kresowej i Rębaczy oraz Uchwałą Nr XXXIX/651/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2021 r. o zmianie Uchwały Nr XXXV/638/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów przyjętego Uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021 r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej w granicach określonych w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały i przyjmuje ustalenia planu, jako akt prawa miejscowego.

Uchwała zawiera następujące rozdziały i przepisy:

Rozdział 1 – Przepisy ogólne:

- przedmiot regulacji przepisami uchwały;
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w uchwale;
- przepisy wspólne dla całego obszaru planu;

Rozdział 2 – Przepisy szczegółowe:

- przepisy szczegółowe dla terenów;

Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Przepisy uchwały obejmują obszar o powierzchni ok. 4,27 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej.

2. Granice obszaru są określone w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część ustaleń planu, wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 i obejmują północną część obszaru określonego w załączniku do uchwały XXXV/638/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej, Maciejkowickiej, Kresowej i Rębaczy.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – „Rysunek planu”, w skali 1:1000, stanowiący graficzną część planu, obowiązujący w zakresie następujących oznaczeń graficznych:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o określonej funkcji i ustalonych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia literowo – cyfrowe identyfikujące teren,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, których ściany lub pokrycie dachu budynku są rozprzestrzeniające ogień, pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny;
- 2) załącznik nr 2 – „Wyrys ze studium”, w skali 1:20000;
- 3) załącznik nr 3 – „Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu”;
- 4) załącznik nr 4 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 5) załącznik nr 5 – Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) – oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
- 3) usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) komunikacji drogowej (droga gminna) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) komunikacji drogowej (sięgacze pieszo – jezdne) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 6) zieleni izolacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.

5. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi obowiązują ustalenia tekstowe sformułowane w formie przepisów ogólnych i szczegółowych, zawarte w niniejszej uchwale oraz ustalenia graficzne przedstawione na rysunku planu.

§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w uchwale.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszą uchwałą;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;

- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części związane z prowadzeniem działalności służącej do zaspokajania podstawowych potrzeb ludzkich w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, nauki i zdrowia o uciążliwości, również tej pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza, mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, której nie można przekroczyć w kierunku granicy terenu na poziomie przyziemia obiektu budowlanego;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia o docelowej wysokości nie mniejszej niż 8 m, z gęstym zakrzewieniem i posyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielające optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 7) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowane grupy roślin sadzonych w celach ozdobnych, krajobrazowych, klimatycznych lub wypoczynkowych, którym mogą towarzyszyć niekubaturowe obiekty służące rekreacji codziennej, obiekty i urządzenia sportowe;
- 8) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach sieci infrastruktury wyznaczany w celu jej prawidłowej obsługi – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Przepisy wspólne dla całego obszaru planu

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających obligatoryjnie scalania i podziału nieruchomości, jako procesu organizowanego przez Gminę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się parametry nowo wydzielanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- szeregową - minimalna szerokość frontu działki - 6 m i minimalna powierzchnia działki - 240 m²,
- bliźniaczą - minimalna szerokość frontu działki - 12 m i minimalna powierzchnia działki - 360 m²,
- wolnostojącą - minimalna szerokość frontu działki - 22 m i minimalna powierzchnia działki - 450 m²,

- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - minimalna szerokość frontu działki - 24 m i minimalna powierzchnia działki - 800 m²;

- c) zabudowę usługową - minimalna szerokość frontu działki - 30 m i minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;

- 2) ustala się kąt położenia linii granicznych wydzielanych nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 2 w przedziale od 75° do 90° w stosunku do drogi;

- 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, pokazane na rysunku planu. Dla nowowydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających sięgacze pieszo-jezdne;

- 4) na całym obszarze dopuszcza się realizację:

- a) dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz miejsc postojowych,
- b) dojazdów technicznych,
- c) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,
- d) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) zieleni izolacyjnej i urządzonej,
- f) obiektów małej architektury,
- g) obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;

- 5) nakazuje się, aby przy budowie nowych oraz przebudowie lub remoncie istniejących obiektów, osiągać wysokie wartości estetyczne projektowanej przestrzeni i obiektów kubaturowych w formie, detalu, użytych materiałach i kolorystyce oraz harmonijnego ich wpisania w istniejące otoczenie;

6) zakazuje się:

- a) budowy budynków gospodarczych i garaży posiadających elewacje z blachy ocynkowanej,
- b) sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.
- c) budowy obiektów i nasadzeń zieleni wysokiej w strefach kontrolowanych od sieci gazowych (pokazanych na rysunku planu) oraz strefach technicznych pozostałej infrastruktury,
- d) stosowania rozwiązań utrudniających dostęp dla osób niepełnosprawnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących emisję substancji i energii, o których mowa w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) w ilości przekraczającej standardy emisyjne, na granicy terenu lub lokalu do którego prowadzący ma tytuł prawny,
- b) prowadzenia działań powodujących zmiany hydrograficzne, a w szczególności zmian kierunku spływu wód powierzchniowych i powstawania nowych zalewisk,
- c) prowadzenia robót i realizacji inwestycji, które nie zapewnią utrzymania właściwego stanu technicznego istniejących obiektów budowlanych oraz sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) prowadzenia działalności, która może przekroczyć odporność istniejącej zabudowy i zagospodarowania powierzchni na wpływy deformacji ciągłych podłoża oraz na wpływy wstrząsów górniczych,
- e) produkcji i składowania materiałów niebezpiecznych,
- f) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
- g) dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem **80aMN1** zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej generującej duży ruch samochodowy (dostawczo-odbiorczy), zanieczyszczenie powietrza, hałas, powodujący uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich działek,

2) nakazuje się:

- a) utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej lub co najwyżej na poziomach dopuszczalnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448),
- b) wykorzystywanie najlepszych dostępnych technik i technologii dla ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko, w tym na mienie ludzi, wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, rzeźbę terenu i inne elementy środowiska,
- c) stosowanie opóźnienia spływu wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni szczelnych poprzez ich retencjonowanie w obrębie poszczególnych nieruchomości przed wprowadzeniem ich do kanalizacji;

3) zgodnie z art. 114 ust. 1 w związku z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **80aMN1**, **80aM1** i **80aM2**, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

1) na obszarze planu znajdują się obiekty, które na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 710 z późn. zm.) zostały wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- a) ul. Główna 50 (dz. nr 950/38) - budynek mieszkalny,
- b) ul. Główna (dz. nr 831/52) - Szyb „Zygmunt August II”;

2) Dla obiektów wymienionych w pkt 1 ustala się zakres ochrony konserwatorskiej:

- a) nakazy: przy remontach należy stosować materiały tradycyjne używane w pracach konserwatorskich takie jak cegła, kamień, drewno, tynki wapienne i cementowo-wapienne,
 - b) zakazy: zniekształcania bryły budynków, spadku dachów i usuwania detali architektonicznych,
 - c) dopuszczenia: wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na analogiczną do istniejącej,
 - d) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu: zakaz stosowania ogrodzeń pełnych powyżej 1,0 m nad poziomem terenu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **80aU1**, dla którego dopuszcza się wyższe ogrodzenie pełne, pełniące funkcję ekranu akustycznego terenu od strony wschodniej, północnej i zachodniej;
- 3) Dla jednostki planu oznaczonej symbolem **80aMN1** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (pokazane na rysunku planu) w odległości:
- a) 6,0 m od linii rozgraniczającej jednostkę planu oznaczoną symbolem **80aKDD1** oraz na jednostce planu oznaczonej symbolem **80aM2**,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających jednostki planu oznaczone symbolem **80aKDP1** i **80aKDP2**,
 - c) 12,0 m od północnej linii rozgraniczającej jednostkę, stanowiącej jednocześnie granice obszaru objętego planem;
- 4) Dla jednostki planu oznaczonej symbolem **80aM2** ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granic jednostki, pokazaną na rysunku planu;
- 5) W północnej części obszaru planu wyznacza się dodatkową, nieprzekraczalną linię zabudowy z jednoczesnym zakazem lokalizowania budynków, których ściany lub pokrycie dachu budynku są rozprzestrzeniające ogień. Odległość tej linii od granicy linii rozgraniczającej ustala się na 16,0 m (pokazaną na rysunku planu);
- 6) Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary chronione na mocy ustawy:
- a) z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.), w tym istniejące lub planowane obszary Natura 2000,
 - b) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.);
- 7) Na obszarze planu nie występują:
- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
 - b) obszary osuwania się mas ziemi, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 8) Warunki górnicze:
- a) obszar usytuowany jest w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów III”,
 - b) na obszarze występują wychodnie uskoków na stropie karbonu,
 - c) ustala się obowiązek uwzględnienia w projektach, istniejących warunków geotechnicznych obszaru zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
 - d) obszar położony jest nad udokumentowanym złożem węgla kamiennego „Barbara-Chorzów 2” (ID 17177),
 - e) na terenie oznaczonym symbolem **80aU1** zlokalizowany jest szyb „Zygmunt August II” o głębokości 638,5 m (311 m ppm), mający połączenie z powierzchnią.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się skomunikowanie terenów z istniejących dróg publicznych: z ul. Głównej i z ul. Antoniowskiej;
 - 2) w granicach inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości:

- a) Dla budynków mieszkalnych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku jednorodzinnym,
 - b) dla usług nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej usług,
 - c) nie mniejszej niż 2% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, lecz przynajmniej 1 dla obsługi każdej z wprowadzonych funkcji, za wyjątkiem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego;
- 3) ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
 - b) zaopatrzenie w wodę z przewodu wodociągowego DN160 w ul. Słowików, lub DN160 w ul. Głównej, lub DN80 w ul. Antoniowskiej, po jego przebudowie,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do przewodów kanalizacji ogólnospławnej grawitacyjnej zlokalizowanych w ul. Głównej (DN300/DN400/DN500), w ul. Słowików (DN315) lub w ul. Poprzecznej (DN500),
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga budowy nowych systemów odprowadzania i zagospodarowania wód deszczowych w miejscu ich powstania w oparciu o procesy infiltracji i retencji oraz budowy kanalizacji deszczowej z urządzeniami podczyszczającymi i retencyjnymi z odprowadzeniem do wód i ziemi, po wcześniejszej retencji do oczek wodnych, zbiorników retencyjnych, lub studni chłonnych przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.). Częściowo po zretencjonowaniu i opóźnieniu odpływu, kanalizacją deszczową można odprowadzić do sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. Głównej (DN300, DN400, DN500) oraz w ul. Słowików (DN315),
 - e) zaopatrzenie w paliwo gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia DN 110 przebiegającej poza obszarem, przy południowej jego granicy, po jej przebudowie i rozbudowie,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczych po ich wybudowaniu i rozbudowie, lub
 - z kotłowni lokalnych opartych na technologiach nie powodujących przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), przy uwzględnieniu przepisów Uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - g) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przebiegających przez południową część obszaru,
 - h) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.); obowiązuje odbiór odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.);
- 4) ustala się następujące zasady budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wszelkie roboty budowlane z nimi związane należy prowadzić w granicach stref ochronnych tych sieci w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne lub bezpośrednio przy nich, o ile nie spowoduje to ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) przyłącza sieci do budynków należy prowadzić w sposób nie ograniczający możliwości zabudowy i użytkowania terenu,
 - c) obiekty urządzeń technicznych należy lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej,

- d) nowe urządzenia transformatorowe należy lokalizować w istniejących obiektach kubaturowych, wkomponować w obiekty istniejące lub projektowane, bądź realizować jako stacje wolnostojące,
- e) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w obszarze objętym planem występują sieci uzbrojenia technicznego dla których obowiązują strefy techniczne. Nakazuje się uwzględnić ograniczenia związane z użytkowaniem istniejących sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do tych sieci.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:

- a) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów,
- b) urządzenie zaplecza budowy obiektów realizowanych w granicach planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Przepisy szczegółowe dla terenów.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aMN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) dopuszczenia: elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10,0 m,
 - budowli: do 5,0 m,
 - b) dachy ze spadkiem od 20° do 45° w kolorze czerwonym,
 - c) kalenice główne równoległe do osi ul. Antoniowskiej (**80aKDD1**),
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją: 50%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 40% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,
 - f) intensywność zabudowy: min. 0,25, max. 1,8 ,
 - g) granice działek od strony dróg klasy dojazdowej lub wyższej należy zagospodarować drzewami.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **80aM1** i **80aM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jednorodzinnej i wielorodzinnej);**
- 2) dopuszczenia: elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt. 4 uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak w § 4 ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - wysokość zabudowy:
 - budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 13,0 m,
 - budowli: do 5,0 m,
 - dachy ze spadkiem od 12° do 40° w kolorze czerwonym, lub szarym,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją 35%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy max 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,
- intensywność zabudowy min. 0,5, max. 1,8.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **80aU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren usług**;
- 2) dopuszczenia:
 - a) elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt 4 uchwały,
 - b) budowle, budynki oraz urządzenia techniczne do obsługi infrastruktury związanej z istniejącym szybem wentylacyjno-wyciągowym;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej 20,0 m,
 - budowli: do 25,0 m,
 - b) dachy ze spadkiem od 0° do 22°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją: 10%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,
 - e) intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 1,5.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **80ZI1** i **80ZI2** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny zieleni izolacyjnej**;
- 2) dopuszczenia:
 - a) elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt 4 lit b, c, d, e i g uchwały,
 - b) drogi wewnętrzne,

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aKDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny komunikacji drogowej** (droga gminna ½);
- 2) dopuszczenia:
 - a) elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt. 4 lit. c, d, e, f i g uchwały,
 - b) obiekty mostowe, przejścia i przejazdy,
 - c) miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aKDP1** i **80aKDP2** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny komunikacji drogowej** (sięgacze pieszo-jezdne ½);
- 2) dopuszczenia:
 - a) elementy wymienione w § 3 ust. 2 pkt 4 lit. c, d, e, f i g uchwały,
 - b) obiekty mostowe, przejścia i przejazdy,
 - c) miejsca postojowe;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m;
- b) na zakończeniach sięgaczy przewidzieć place do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- c) w wyniku projektowanych nowych szerokości sięgaczy, ustala się możliwość ich poszerzenia kosztem działek lub ich części bezpośrednio graniczących z tymi poszerzeniami.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aMN1** - 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aM1**, **80aM2** - 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aU1** - 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aZI1** - 5% (słownie: pięć procent);
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aKDD1** - 5% (słownie: pięć procent);
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80aKDP1** i **80aKDP2** - 5% (słownie: pięć procent);

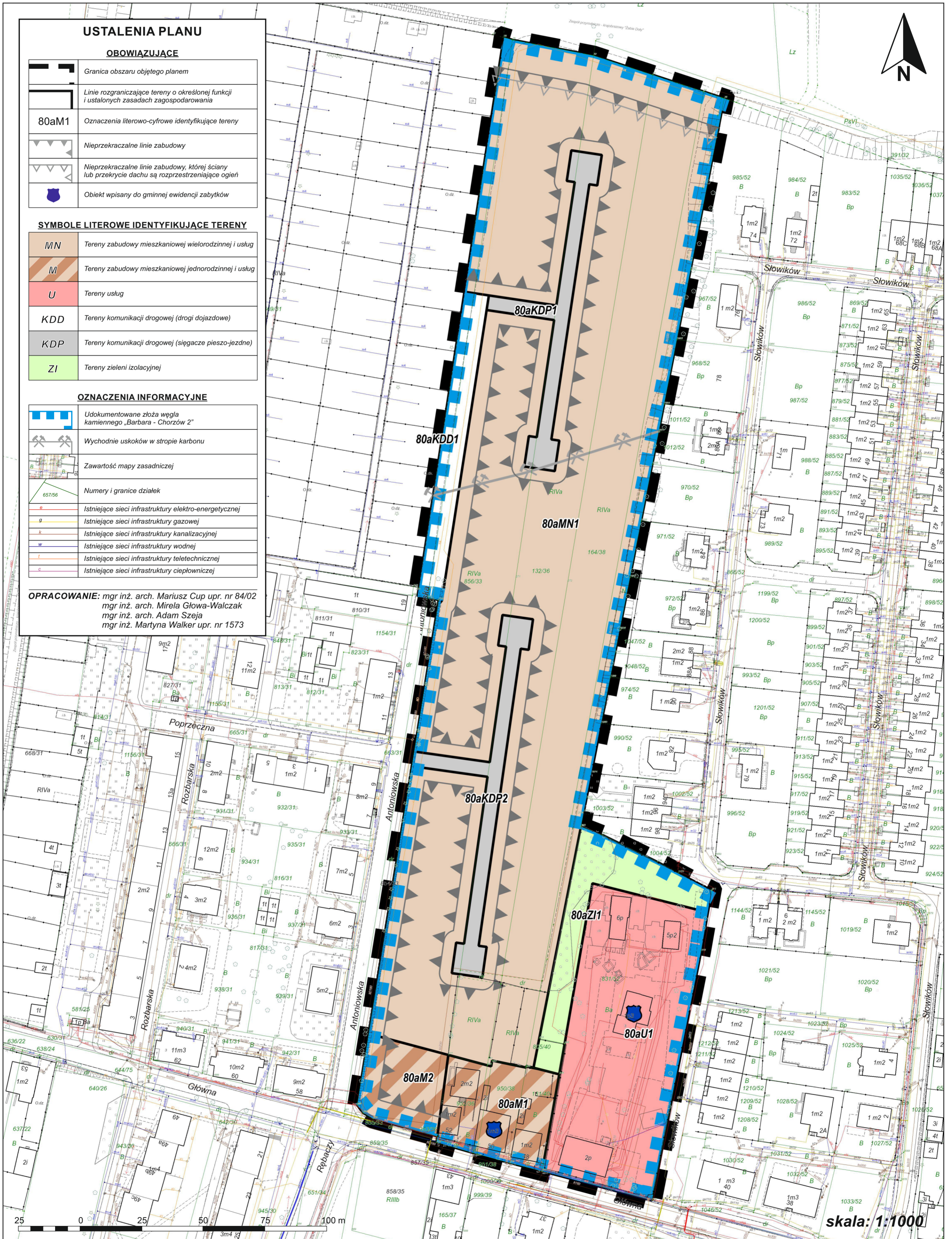
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

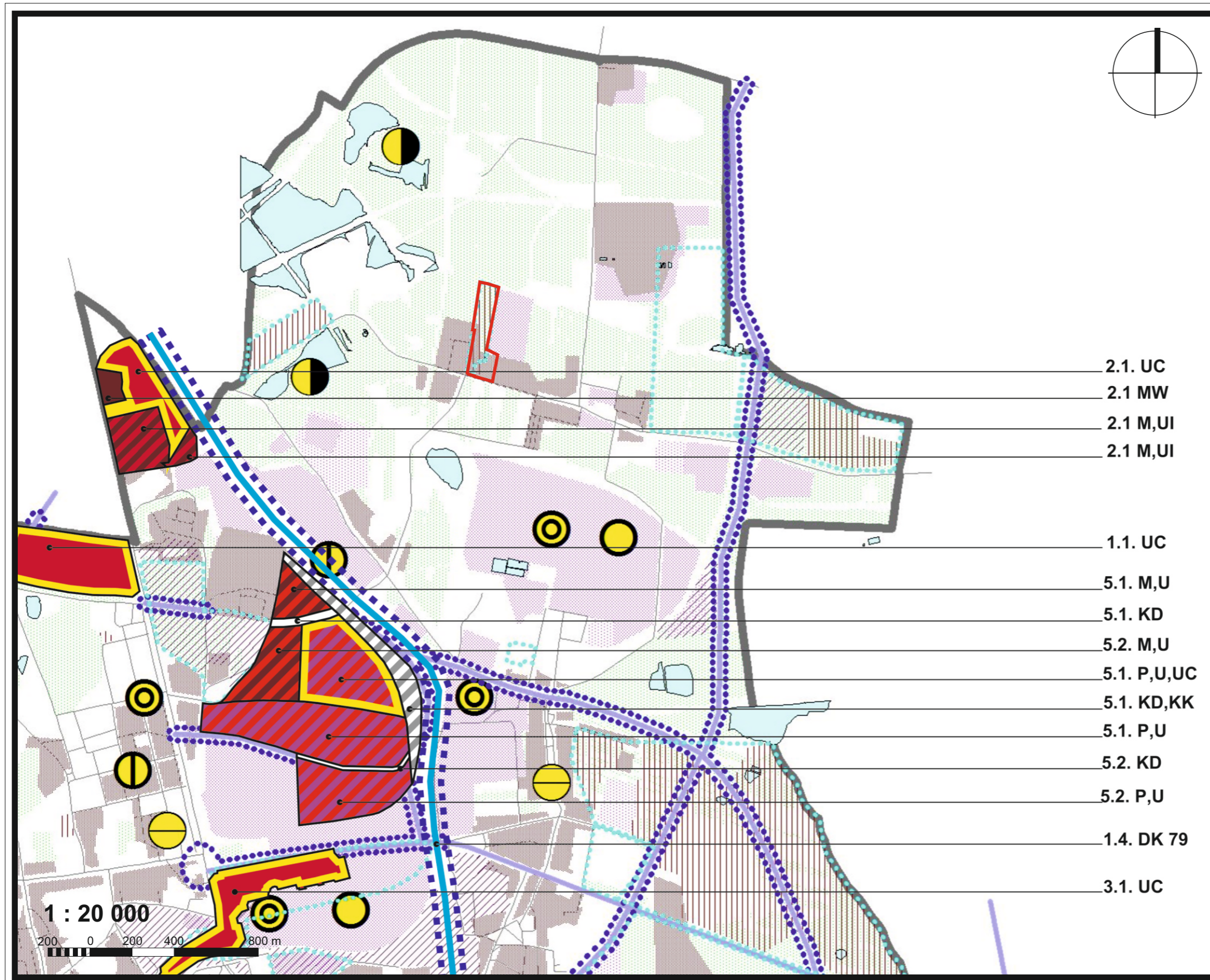
Waldemar Kołodziej

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów
dla części obszaru gminy położonego w rejonie ulic Głównej i Antoniowskiej**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORZÓW

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



LEGENDA

Granica obszaru objętego planem

ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE

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

MECHANIZMY PRZEKSZTAŁCEŃ
DZIAŁANIA MODERNIZACYJNE

- modernizacja
- rewaloryzacja i rewitalizacja
- restrukturyzacja

DZIAŁANIA OCHRONNE

- wartości przyrodniczych
- wartości kulturowe

POTENCJALNE PRZEKSZTAŁCENIA FUNKCJONALNE

- proponowana realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- proponowana realizacja funkcji różnych
- projektowane układy komunikacyjne

OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA

- układu komunikacyjnego
- obowiązkowe
- wynikające z innych ustaw

OZNACZENIA STAŁE

- granice miasta
- podstawowy układ drogowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- zbiorniki wodne

OBSZARY ZMIANY STUDIUM

OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr XXVI/511/04 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 października 2004 r.
1.1. rejon ulic Katowickiej, Niedurnego i Łagiewnickiej
1.3. rejon ulicy Batorego i autostrady A4
1.4. trasa północ - południe

OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr XX/344/08 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 lutego 2004 r.
2.1. rejon ulicy Katowickiej (szyb "Wyzwolenie")

OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr LI/977/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2010 r.
3.1. rejon ulic Metalowców, Katowickiej i Towarowej

OBSZARY ZMIANY WG UCHWAŁY nr XIII/231/15 Miasta Chorzów z dnia 24 września 2015 r.
5. rejon ulic Stacyjnej, Legnickiej, Nowej i Kruszcowej

OZNACZENIA ZMIANY

- UI - Tereny usług
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej
- M,UI - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- KD - Tereny dróg publicznych
- UC, UI - Tereny usług centrów, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- DK 79 - Trasa północ-południe
- M,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- P,U - Tereny produkcyjne
- P,U,UC - Tereny produkcyjne, usług i usług centrów, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- KD, KK - Tereny komunikacji drogowej i kolejowej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/767/2022

Rady Miasta Chorzów

z dnia 24 lutego 2022 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POOŻONEGO W REJONIE
ULIC: GŁÓWNEJ I ANTONIOWSKIEJ
(wyłożenie od 10.11.2021 do 01.12.2021, uwagi do 17.12.2021)**

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

W wyniku ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych Urzędu Miasta Chorzów uwagi nie wniesiono

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/767/2022
Rady Miasta Chorzów
z dnia 24 lutego 2022 r.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla obszaru położonego w rejonie ul. Głównej i ul. Antoniowskiej nie przewiduje się nowych inwestycji infrastruktury technicznej i systemów komunikacji finansowanych przez Miasto, w związku z tym nie określa się źródeł ich finansowania. Urządzenie i utrzymanie nowoprojektowanych systemów komunikacji spoczywa na właścicielu nieruchomości.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVI/767/2022

Rady Miasta Chorzów

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę