DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 03 marca 2022 r.

Poz. 1310

Elektronicznie podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2022-03-03 13:31:41

UCHWAŁA NR XLVI/768/2022
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 Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców

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.) oraz art. 13 pkt 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 plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów" przyjętego Uchwałą Nr XIX/247/00 Rady Miasta Chorzów dnia 20 stycznia 2000 r., Uchwałą Nr LI/977/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 26 sierpnia 2010 r., Uchwałą Nr XIX/308/12 Rady Miasta Chorzów dnia 29 marca 2012 r., Uchwałą Nr XXIV/461/16 Rady Miasta Chorzów z dnia 14 lipca 2016 r. Uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021 r.

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców oraz przyjmuje ustalenia planu, jako akt prawa miejscowego.

§ 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
3) Rozdział 3 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
4) Rozdział 4 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) Rozdział 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
6) Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
7) Rozdział 7 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

8) Rozdział 8 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) Rozdział 9 - Granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów górniczych;

10) Rozdział 10 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) Rozdział 11 – Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

12) Rozdział 12 - Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Przepisy uchwały obejmują obszar o powierzchni ok. 91,56 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulic Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców, którego granice są określone w załączniku graficznym do uchwały nr XLIX/945/10 Rady Miasta Chorzów z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów w rejonie ulic Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców.

2. Integralną częścią 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,

pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny;

2) załącznik nr 2 – „Wyrys ze studium”, w skali 1:20000;

3) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o przeznaczeniu:

1) produkcyjnym i usługowym oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U**;

2) usługowym, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone na rysunku planu symbolem **U,UC;**

3) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz produkcyjnym oznaczone na rysunku planu symbolem **UC,P**;

4) usługowym oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U;**

6) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług towarzyszących oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U;**

7) komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, **KDZ i KDL**;

8) komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;

9) komunikacji kolejowej i komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KD,KK**;

10) zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.

2. 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.

§ 4. 1. Pojęcia i terminy zastosowane w uchwale oznaczają:

1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ul. Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców;

2) **obszar** – wszystkie tereny objęte planem zgodnie z rysunkiem planu;

3) **teren** – część obszaru wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;

4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie dominujące, występujące na co najmniej 60% powierzchni zabudowy terenu oznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

5) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które zostało dopuszczone na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i które nie przekracza 40% powierzchni zabudowy terenu inwestycji i spełnia pozostałe ustalenia planu;

6) **produkcja** – dział gospodarki związany z wytwarzaniem, przetwarzaniem, eksploatowaniem, składowaniem i magazynowaniem surowców oraz wyrobów;

7) **usługi** – działalność gospodarcza prowadzona w obiektach niemieszkalnych wolnostojących lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub na terenie w formie niekubaturowej, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

8) **nieuciążliwe usługi** – działalność gospodarcza dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko stwierdza brak oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

9) **działka budowlana** – działka budowlana, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie można przekroczyć kubaturową zabudową nadziemną, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów, elementów odwodnienia oraz schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych i elementów wystroju elewacji wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;

11) **dopuszczalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na rysunku planu linia, której nie można przekroczyć nadziemną częścią budynków pierwszej kondygnacji o wysokości do 4,5 m n.p.t. przyległej do drogi;

12) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);

13) **zieleń izolacyjna** – zadrzewienia o docelowej wysokości nie mniejszej niż 6 m, z gęstym zakrzewieniem i poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielające optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów sąsiednich;

14) **zieleń urządzona** – komponowane grupy roślin sadzonych w celach ozdobnych, krajobrazowych, klimatycznych, rekreacyjno – wypoczynkowych, z dopuszczeniem obiektów małej architektury;

15) **strefa techniczna** - obszar wyznaczony po obu stronach sieci infrastruktury w celu jej prawidłowej obsługi – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44P,U1**, **44P,U2** oraz **44 P,U3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **tereny produkcji i usług**;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zbieranie i magazynowanie odpadów będących efektem działalności produkcyjnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w granicach planu,

b) parkingi wielopoziomowe, w tym podziemne,

c) zieleń urządzona,

d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 21 pkt 8 uchwały, przy zachowaniu warunków wynikających z pkt 3 lit. f oraz z przepisów szczególnych,

e) elementy wymienione w § 17 ust. 4 uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków przeznaczenia podstawowego: do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 20,0 m n.p.t.,
- budowli: do 20,0 m n.p.t.,
- dla masztu z logo firmy dopuszcza się wysokość do 25,0 m n.p.t.;

b) dachy płaskie ze spadkiem od 2° do 16° lub szedowe ze spadkiem od 17° do 45°, w kolorze czarnym, grafitowym, szarym lub białym,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją:

- dla obiektów produkcyjnych i magazynowych min. 10%,
- dla obiektów usługowych min. 20%,

d) powierzchnia zabudowy max. 90% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min. 0,4, max. 2,8,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się:

- granice ich stref ochronnych, które są tożsame z granicami działki budowlanej,
- lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach,
- powierzchnia urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego nie może być większa niż 80% powierzchni dachu w przypadku umieszczenia ich na dachu i 30% powierzchni elewacji w przypadku umieszczenia ich na elewacji.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44U,UC1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **teren usług**, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², logistyki, baz i magazynów;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 21 pkt 8 uchwały, przy zachowaniu warunków wynikających z pkt 3 lit. f oraz z przepisów szczególnych,

b) elementy wymienione w § 17 ust. 4 uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 18,0 m n.p.t.,

- budowli: do 18,0 m n.p.t.,

- obiektów małej architektury do 5,0 m n.p.t.,

b) dachy ze spadkiem od 2° do 30° lub szedowe ze spadkiem do 50°, w kolorze szarym, grafitowym lub czarnym,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją:

- dla logistyki, baz i magazynów min. 10%,

- dla usług min. 20%,

d) powierzchnia zabudowy max. 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min. 0,25, max. 2,5,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się:

- granice ich stref ochronnych, które są tożsame z granicami działki budowlanej,

- lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach,

- powierzchnia urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego nie może być większa niż 80% powierzchni dachu i 30% powierzchni elewacji

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44UC,P1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **teren usług**, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² produkcji, magazynów i logistyki;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zbieranie i magazynowanie odpadów będących efektem działalności produkcyjnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w granicach planu,

b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w § 21 pkt 8 uchwały, przy zachowaniu warunków wynikających z pkt 3 lit. f oraz z przepisów szczególnych,

c) elementy wymienione w § 17 ust. 4 uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 22,0 m n.p.t.,

- budowli: do 18,0 m n.p.t.,

- obiektów małej architektury do 5,0 m n.p.t.,

b) dachy ze spadkiem od 2° do 30° lub szedowe ze spadkiem do 50°, w kolorze szarym, grafitowym lub czarnym,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją:

- dla produkcji, magazynów i logistyki min. 10%,

- dla usług min. 20%,

d) powierzchnia zabudowy max. 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min. 0,01, max. 2,5,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się:

- granice ich stref ochronnych, które są tożsame z granicami działki budowlanej,
- lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach,
- powierzchnia urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego nie może być większa niż 80% powierzchni dachu i 30% powierzchni elewacji.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **44U1** oraz **44U2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **teren usług**;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 21 ust. 1. pkt 8 uchwały przy zachowaniu warunków wynikających z pkt-u 3) lit. f) oraz z przepisów szczególnych,

b) elementy wymienione w § 17, ust. 4 uchwały,

c) dodatkowo dla terenu **44U1** dopuszcza się bazy, składy;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków:
  -- dla terenu **44U1** do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 15,0 m n.p.t.,
  -- dla terenu **44U2** do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 22,0 m n.p.t.
- budowli: do 18,0 m n.p.t.,
- obiektów małej architektury: do 5,0 m n.p.t.,

b) dachy ze spadkiem od 2° do 30°, w kolorze szarym, grafitowym, czarnym, lub czerwonym,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją min. 20%,

d) powierzchnia zabudowy max 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min 0,25, max 2,5,

f) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się:

- granice ich stref ochronnych, które są tożsame z granicami działki budowlanej,
- lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach,
- powierzchnia urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego nie może być większa niż 80% powierzchni dachu i 30% pow. elewacji.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44MN,U1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieuciążliwe usługi;**

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) elementy wymienione w § 17 ust. 4 lit. a - lit. j uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 9,0 m n.p.t.,

- budowli: do 12,0 m n.p.t.,

- obiektów małej architektury do 5,0 m n.p.t.,

b) dachy ze spadkiem od 1° do 12° w kolorze szarym, grafitowym lub czerwonym. Tym samym kolorem dachów należy objąć zespół co najmniej pięciu budynków zlokalizowanych obok siebie;

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją min. 25%,

d) powierzchnia zabudowy max. 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min. 0,25, max. 2,5.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44MW,U1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi;**

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) elementy wymienione w § 17 ust. 4 lit. a - lit. j uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- budynków: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 18,0 m n.p.t.,

- budowli: do 15,0 m n.p.t.,

- obiektów małej architektury do 5,0 m n.p.t.,

b) dachy ze spadkiem od 1° do 12° w kolorze szarym, grafitowym lub czerwonym. Ten sam kolor dachów należy zastosować na co najmniej trzech budynkach wielorodzinnych lokalizowanych obok siebie;

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją min. 25%,

d) powierzchnia zabudowy max. 60% w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją,

e) intensywność zabudowy min. 0,25, max. 2,5.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44KDG1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa** (droga główna);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i budowle niezbędne do właściwego funkcjonowania terenów, w tym bezkolizyjny transport kolejowy,

b) elementy wymienione w § 17, ust. 4. lit. a, b, c, d, e, g, h, i, j, k uchwały,

c) elementy wymienione w § 17 ust. 4. lit. f jako ciągi oddzielone od jezdni pasem zieleni,

d) stacje diagnostyki pojazdów samochodowych,

e) stacje paliw;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 35,0 m,

b) skrzyżowania bezkolizyjne,

c) przejścia piesze bezkolizyjne pod i nad trasą przez tunele, wiadukty i kładki.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **44KDZ1**, **44KDZ2** oraz **44KDZ3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa** (droga zbiorcza 1/2);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) elementy wymienione w § 17 ust. 4 uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zalecana 20,0 m - zmienna szerokość z uwagi na istniejące warunki zagospodarowania terenu,

b) chodniki oddzielone pasem zieleni.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **44KDL1** oraz **44KDL2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa** (droga lokalna 1/2);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) elementy wymienione w § 17 ust. 4. uchwały,

b) obiekty mostowe, przejścia i przejazdy;

3) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **44KK1**, **44KK2** oraz **44KK3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **komunikacja kolejowa -** tereny, na których istnieją i mogą powstać w wyniku prowadzonych prac budowlanych, obiekty wymienione w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (takie jak linie kolejowe, drogi, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowo–produkcyjna w tym produkcyjno–testowa w zakresie transportu kolejowego,

b) zabudowa o funkcji logistycznej, w tym bocznice kolejowe, składy i magazyny,

c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, w tym ochrony przed hałasem;

3) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- budynków - maksymalnie 2 kondygnacje podziemne i 3 kondygnacje naziemne nie wyżej jednak niż 15,0 m n.p.t.,
- budowli, obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych - zgodna z wymogami technologicznymi i przepisami odrębnymi,

b) dachy ze spadkiem od 2° do 30° w kolorze szarym, grafitowym, czarnym lub czerwonym,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją 5%,

d) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi max.15%,

e) intensywność zabudowy min. 0,01, max. 0,8.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44KD,KK1, 44KD,KK2** oraz **44KD,KK3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa i komunikacja kolejowa** – skrzyżowanie komunikacji kolejowej i drogowej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura niezbędna do prowadzenia ruchu kolejowego, drogowego i pieszego,

b) obiekty i budowle niezbędne do właściwego funkcjonowania terenów przyległych,

c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu i ochronie środowiska.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44 ZI1** oraz **44ZI2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: **zieleń izolacyjna**;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) elementy wymienione w § 17 ust. 4. lit. b, f, h, i oraz j uchwały;

3) Na terenie obowiązuje:

a) zakaz zabudowy,

b) nakaz pozostawienia cennych przyrodniczo egzemplarzy zieleni,

c) dokonanie nasadzeń zielenią osiągającą min. 8,0 m wysokości.

Rozdział 3.

§ 17. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

1. Ustala się parametry nowo wydzielanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę:

1) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

a) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej - 30 m,

b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 m,

c) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 22 m,

d) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,

e) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m;

2) minimalną powierzchnię:

a) dla funkcji produkcyjnej i magazynowej - 5000 m^2,

b) dla funkcji usługowej – 2000 m^2,

c) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 800 m,

d) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m,

e) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m,

f) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 180 m.

2. Ustala się kąt położenia linii granicznych wydzielanych nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 w przedziale od 75° do 90° w stosunku do drogi;

3. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących - pokazane na rysunku planu;

4. O ile w przepisach szczególnych uchwały jest to dopuszczone, na terenach możliwa jest realizacja:

a) dróg wewnętrznych,

b) dojazdów technicznych,

c) placów manewrowych,

d) parkingów, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych,

e) miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz pojazdów jednośladowych,

f) ciągów pieszych, pieszo–rowerowych i rowerowych,

g) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) zieleni izolacyjnej i urządzonej,

i) obiektów małej architektury,

j) obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,

k) miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych i autobusów.

5. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych, wiat przystankowych z siedziskami oraz obiektów małej architektury;

6. Nakazuje się, aby przy budowie nowych oraz przebudowie i 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, przy czym dopuszcza się:

a) stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły obiektów z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji,

b) montaż tablic informacyjnych na płaskich powierzchniach budynków bez otworów okiennych, drzwiowych i bez detali architektonicznych; ustalenia te nie dotyczą tablic informacyjnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 450 z późn. zm.);

7. Zakazuje się:

a) budowy budynków gospodarczych posiadających elewacje z blachy ocynkowanej,

b) garaży posiadających elewacje z blachy ocynkowanej,

c) budowy obiektów i nasadzeń zieleni wysokiej w strefach technicznych infrastruktury,

d) stosowania rozwiązań utrudniających dostęp osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

§ 18. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących emisję substancji i energii, o której mowa w art. 3 pkt 4 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 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) stosowania materiałów pylących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,

f) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód, jeżeli nie spełniają standardów jakości, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.),

g) lokalizacji nowych punktów składowania odpadów, chyba że w innych przepisach uchwały postanowiono inaczej,

h) produkcji oraz składowania materiałów i substancji niebezpiecznych z wyjątkiem sytuacji w których materiały i substancje niebezpieczne są niezbędne w procesie produkcyjnym, lecz nie są głównym efektem tego procesu i nie stanowią podstawowego profilu działalności,

i) gospodarowania odpadami w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.), chyba że w innych przepisach uchwały postanowiono inaczej,

j) magazynowania i gospodarowania biomasą pochodzenia roślinnego i zwierzęcego,

k) budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, dla których nie zapewniono zachowania bezpiecznej odległości,

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę zakładów o których mowa w pkt 1 lit i pod warunkiem, że indywidualna ocena ryzyka wykaże, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi,

3) nakazuje się:

a) utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej lub co najwyżej na poziomach dopuszczalnych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia 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 wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, rzeźbę terenu i inne elementy środowiska,

c) stosowanie retencji wód opadowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji;

2. 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. 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **44MN,U1**, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz oznaczone symbolem **44MW,U1,** dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 19. 1. Na obszarze planu znajdują się obiekty podlegające ochronie na mocy ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 710 z późn. zm.):

a) budynek administracyjno–biurowy dawnej Huty Kościuszko,

b) wieża wodna dawnej Huty Kościuszko,

c) zespół zabudowań dawnej maszynowni szybu Aleksander i warsztatu naprawy wagonów,

d) wiadukt kolejowy w 11,907 km linii kolejowej 131 na wysokości przecięcia z ul. Legnicką.

2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 ustala się zakres ochrony konserwatorskiej:

1) nakazy:

a) przy remontach należy stosować materiały tradycyjne używane w pracach konserwatorskich takie jak cegła, kamień, drewno, tynki wapienne i cementowo-wapienne itp.,

b) pozostawienia formy obiektów,

c) ochrony zieleni towarzyszącej obiektom,

2) zakazy:

a) zniekształcania bryły obiektów,

b) zmiany spadku dachów,

c) usuwania detali architektonicznych,

d) stosowania docieplеń zewnętrznych, sidingów, blach falistych,

e) nadbudów,

f) likwidacji oraz przeniesienia,

3) dopuszczenia:

a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na analogiczną,

b) dla budynku administracyjno – biurowego, o którym mowa w ust. 1 lit. a, dodatkowo dopuszcza się nadbudowę południowej jego części do 4 kondygnacji i ocieplenie zewnętrzne części budynku na głębokość do 27 m od krawędzi ulicy Metalowców.

3. W przypadku rozbiórki istniejącego wiaduktu kolejowego, o którym mowa w ust. 1 lit. d, należy zabezpieczyć zabytkowe wartości tego wiaduktu poprzez wykonanie dokumentacji zawierającej część opisową dla konstrukcji i architektury obiektu, część rysunkową stanowiącą inwentaryzację budowlaną i fotograficzną w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.

4. Na obszarze nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 20. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się skomunikowanie terenów z drogą publiczną – ulicami: Stacyjną, Legnicką, Kruszcową, Nową, Metalowców oraz drogą krajową Nr 79 po zmianie jej przebiegu i wybudowaniu w zachodniej części obszaru.

2. W granicach obszaru należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:

1) dla obiektów produkcyjnych i serwisowych - 0,3 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektu,

2) dla obiektów magazynowych - 0,2 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektu,

3) dla usług:

a) administracji, kultury - 1,0 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,

b) gastronomii - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,

c) handlu - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

d) zdrowia - 1,5 miejsca postojowego na każdy gabinet,

e) oświaty i pobytu dziennego - 1 miejsce postojowe na jedną salę dydaktyczną (zajęciową), lecz nie mniej niż 3 na jedną placówkę,

f) rzemiosła nieprodukcyjnego - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej,

4) dla budownictwa mieszkaniowego:

a) wielorodzinnego 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,

b) jednorodzinnego 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

5) 2% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz przynajmniej 1 dla obsługi każdej z wprowadzonych funkcji, za wyjątkiem funkcji produkcyjnych, serwisowych i magazynowych dla których wymaga się zapewnienia nie mniej niż 1% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz przynajmniej 1 dla obsługi każdej z tych funkcji.

Rozdział 7.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz parametry i wskaźniki kształtowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej:

1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, a także budowę nowych sieci w miarę potrzeb,

2) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej do czasu jej przeniesienia lub likwidacji przez operatora,

3) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych znajdujących się na obszarze i przebiegających poza obszarem,

4) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejących sieci kanalizacyjnych przebiegających przez obszar oraz poza obszarem planu. Ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić do obowiązujących standardów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych w miejscu ich powstania, lub do wybudowanych nowych systemów odprowadzania i zagospodarowania wód deszczowych wykorzystujących procesy oczyszczania, retencji i infiltracji. Dopuszcza się stosowanie urządzeń podczyszczających w celu uzyskania standardów jakości wód opadowych i roztopowych zgodnych z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) umożliwiających ich odprowadzenie do gruntu, studni chłonnych i/lub wód powierzchniowych. Dopuszcza się, po zretencjonowaniu i opóźnieniu odpływu, odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych do istniejących na obszarze sieci kanalizacyjnych,

6) zaopatrzenie w paliwo gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia DN 400 przebiegającej przez północną cześć obszaru, po jej przebudowie i rozbudowie,

7) zaopatrzenie w ciepło:

   a) z istniejących sieci ciepłowniczych wysokich parametrów napowietrznych 2 x Ø400 i kanałowych 2 x Ø800 mm przebiegających przez obszar, lub

   b) z kotłowni lokalnych, lub lokalnych źródeł energii opartych na technologiach nie powodujących przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 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,

8) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia przebiegających przez obszar oraz z istniejącej stacji transformatorowej,

9) na terenach objętych zamierzeniem inwestycyjnym o powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 2,0 ha dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi, o ile w innych przepisach uchwały jest to dozwolone,

10) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

11) 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.),

12) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne, lub bezpośrednio przy nich, o ile nie spowoduje to ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenów, lub w granicach stref ochronnych,

13) przyłącza sieci do budynków należy prowadzić w sposób nie ograniczający możliwości zabudowy i użytkowania terenu,

14) obiekty urządzeń technicznych lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej,

15) nowe urządzenia transformatorowe lokalizować w istniejących obiektach kubaturowych, wkomponować w obiekty istniejące lub projektowane, bądź realizować jako stacje wolnostojące,

16) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą wyłącznie na dachach budynków lub słupach oświetleniowych.

Rozdział 8.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 22. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających obligatoryjnie scalania i podziału nieruchomości, jako procesu organizowanego przez Gminę.

Rozdział 9.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 23. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary chronione na mocy ustawy:

1) 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,

2) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

2. Na obszarze planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),

2) obszary osuwania się mas ziemi, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);

3. Warunki górnicze:

1) południowo–wschodnia część obszaru usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego Kochłowice – Świętochłowice - Chorzów,

2) południowo-wschodnia część obszaru usytuowana jest w granicach byłego obszaru górniczego „Chorzów I”,

3) na obszarze:

a) prowadzona była eksploatacja węgla kamiennego (w tym płytka),

b) w stropie karbonu występują wychodnie uskoków,

c) są zlokalizowane wyrobiska mające połączenie z powierzchnią,

d) występują szyby górnicze: 1 - „Kuba I” 2 - „Kuba II” 3 - „”Herman” 4 - „Aleksander”,

4) 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 ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),

5) obszar położony jest nad udokumentowanymi złożami węgla kamiennego „Barbara-Chorzów 2” (ID 17177), „Polska Wirek” (ID370) i „Barbara-Chorzów (ID333).

4. Na obszarze planu należy uwzględnić zasady określone w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1984) dot. usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

5. Wszystkie zmiany zagospodarowania terenów pod liniami energetycznymi należy projektować w oparciu o normę PN-EN-50341-3-22 oraz PN-EN-50341-1 lub ich aktualizacje.

6. Na obszarze planu występują sieci infrastruktury technicznej, dla których należy zachować strefy techniczne (ochronne) wymagane przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 24. 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 **44P,U1, 44P,U2, 44 P,U3 -** 15% (słownie: piętnaście procent);

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44U,UC1 -** 30% (słownie: trzydzieści procent);

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44UC,P1** - 30% (słownie: trzydzieści procent);

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44U1 i 44U2**, - 5% (słownie: pięć procent);

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44MN,U1** - 20% (słownie: dwadzieścia procent);

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44MW,U1** - 20% (słownie: dwadzieścia procent);

7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44KDG1**, **44KDZ1**, **44KDZ2**, **44KDZ3**, **44KDL1** i **44KDL2** - 5% (słownie: pięć procent);

8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44KK1**, **44KK2 i 44KK3** - 5% (słownie: pięć procent);

9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44KD,KK1, 44KD,KK2 i 44KD,KK3** - 5% (słownie: pięć procent);

10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44ZI1 i 44ZI2** - 5% (słownie: pięć procent).

Rozdział 11.
SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 25. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:

1) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów,

2) urządzenie zaplecza budowy obiektów realizowanych w granicach planu.

Rozdział 12.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Waldemar Kołodziej

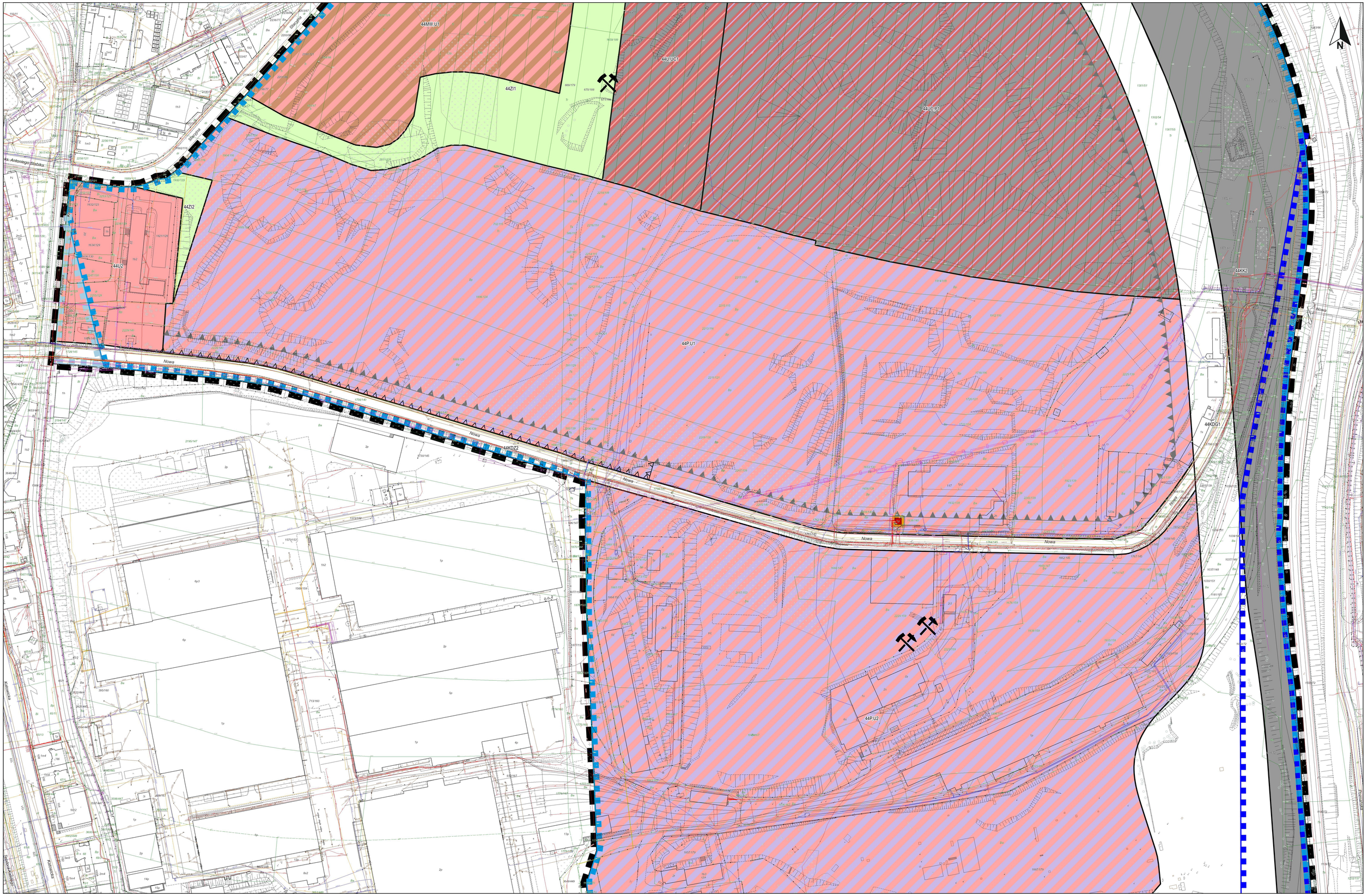
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/768/2022
Rady Miasta Chorzów
z dnia 24 lutego 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LEGNICKIEJ, STACYJNEJ, NOWEJ I METALOWCÓW

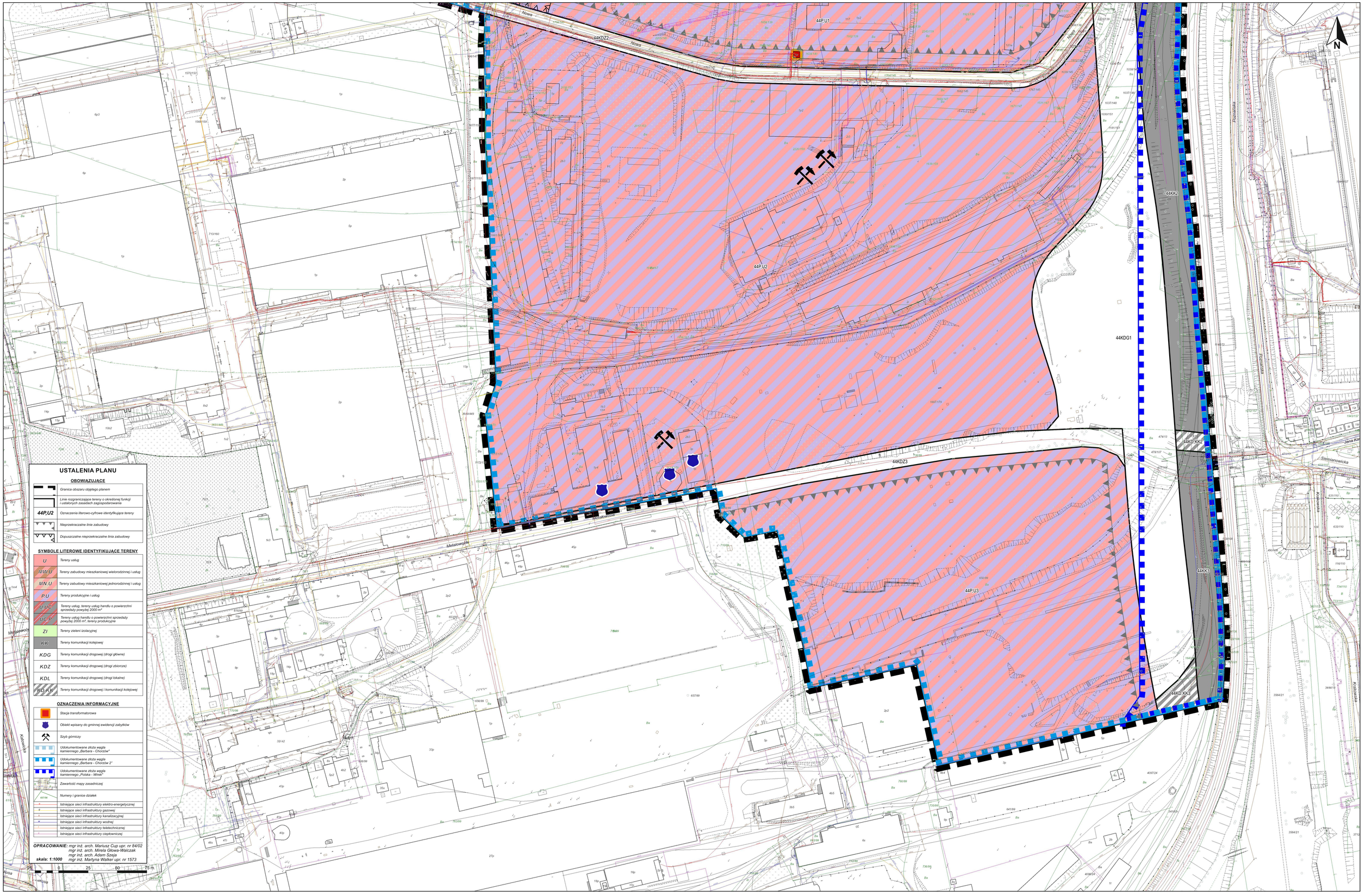


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LEGNICKIEJ, STACYJNEJ, NOWEJ I METALOWCÓW

str 2 / 3



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LEGNICKIEJ, STACYJNEJ, NOWEJ I METALOWCÓW



USTALENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o określonej funkcji i ustalonych zasadach zagospodarowania
44P,U2	Oznaczenia literowo-cyfrowe identyfikujące tereny
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Dopuszczalne nieprzekraczalne linia zabudowy

SYMBOLE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY

U	Tereny usług
MW,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
P,U	Tereny produkcyjne i usług
U,UC	Tereny usług, tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
UC,P	Tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny produkcyjne
ZI	Tereny zieleni izolacyjnej
KK	Tereny komunikacji kolejowej
KDG	Tereny komunikacji drogowej (drogi główne)
KDZ	Tereny komunikacji drogowej (drogi zbiorcze)
KDL	Tereny komunikacji drogowej (drogi lokalne)
KD,KK	Tereny komunikacji drogowej i komunikacji kolejowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	Stacja transformatorowa
	Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	Szyb górniczy
	Udokumentowane złoża węgla kamiennego „Barbara - Chorzów"
	Udokumentowane złoża węgla kamiennego „Barbara - Chorzów 2"
	Udokumentowane złoża węgla kamiennego „Polska - Wirek"
	Zawartość mapy zasadniczej
657/99	Numery i granice działek
	Istniejące sieci infrastruktury elektro-energetycznej
	Istniejące sieci infrastruktury gazowej
	Istniejące sieci infrastruktury kanalizacyjnej
	Istniejące sieci infrastruktury wodnej
	Istniejące sieci infrastruktury teletechnicznej
	Istniejące sieci infrastruktury ciepłowniczej

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Mariusz Cup upr. nr 84/02
mgr inż. arch. Mirela Głowa-Walczak
mgr inż. arch. Adam Szeja
mgr inż. Martyna Walker upr. nr 1573

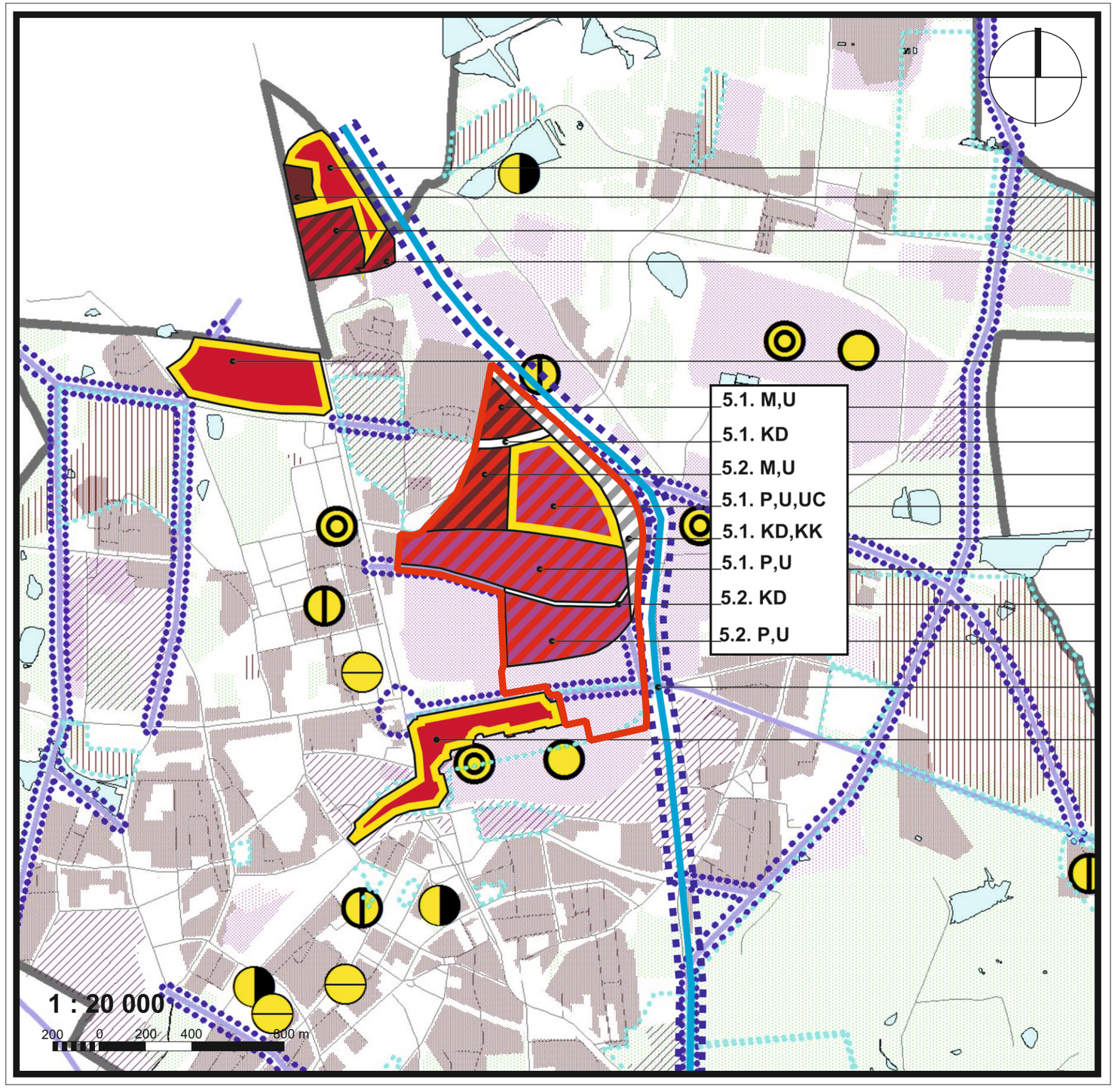
skala: 1:1000

0 25 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/768/2022
Rady Miasta Chorzów
z dnia 24 lutego 2022 r.

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 mieszkaniowowo - usługowa
- tereny przemysłu i baz
- tereny składów i hałd
- tereny zielone

MECHANIZMY PRZEKSZTAŁCEŃ DZIAŁANIA MODERNIZACYJNE
- modernizacja
- rewaloryzacja i rewitalizacja
- restrukturyzacja

DZIAŁANIA OCHRONNE
- wartości przyrodniczych
- wartości kulturowych

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 centrotwórczych, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
- DK 79 - Trasa północ-południe
- M,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
- P,U - Tereny produkcyjne
- P,U,UC - Tereny produkcyjne, usług i usług centrotwórczych, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
- KD,KK - Tereny komunikacji drogowej i kolejowej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/768/2022
Rady Miasta Chorzów
z dnia 24 lutego 2022 r.

WYKAZ UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY CHORZÓW POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LEGNICKIEJ, STACYJNEJ, NOWEJ I METALOWCÓW (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 uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
W wyniku ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych Urzędu Miasta Chorzów uwag nie wniesiono							
	24.11.2021	Atlantis Krzysztof Gibki ul. Legnicka 73 41-500 Chorzów (uczestnik dyskusji publicznej)	Wniosek o zmianę zapisu w miejscowym planie dla działek położonych w rejonie ul. Legnickiej 73 z obecnego (w planie obowiązującym) U/P na P (rzemiosło produkcyjne, produkcja nieuciążliwa) zgodnego z profilem prowadzonej przez Pana firmy	ul. Legnicka 73 (dz. nr 2250/198, 2252/203, 2663/203, 2903/198, 1543/203, 1544/203, 1545/208, 1546/208, 1549/213, 1550/213, 1551/218, 1552/218, 2286/223)			Jest to wniosek do planu, a nie uwaga do wyłożonego projektu planu; zawarta we wniosku problematyka została uwzględniona w projekcie planu; nie wymaga powtórzenia procedury
	30.11.2021	Alstom Konstal S.A. ul. Metalowców 6 41-500 Chorzów	Wniosek o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez skorygowanie przebiegu pasa drogowego 44KDL2 w zakresie działek będących we władaniu firmy w taki sposób, by znalazł się on poza obszarem działek firmy objętych wydanym pozwoleniem na budowę	dz. nr 1897/124, 2933/178, 2934/178 – teren pomiędzy ul. Stacyjną i ul. Nową			Jest to wniosek do projektu planu, a nie uwaga do wyłożonego projektu planu; zawarta we wniosku problematyka została uwzględniona w projekcie planu: nie wymaga powtórzenia procedury

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/768/2022
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. Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla obszaru położonego w rejonie ul. Legnickiej, Stacyjnej, Nowej i Metalowców 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/768/2022
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