



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 września 2023 r.

Poz. 6905

UCHWAŁA NR LXVII/1038/2023 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Aldera, Inwalidzkiej i Kollmanna

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 2023 r. poz. 977) oraz 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)

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 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.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Aldera, Inwalidzkiej i Kollmanna 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.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Przepisy uchwały obejmują obszar o powierzchni ok. 4,42 ha, położony w Chorzowie w rejonie ulic Aldera, Inwalidzkiej i Kollmanna.

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 obszar określony w załączniku do uchwały Nr XXXIII/610/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Maronia, Inwalidzkiej i Kollmanna.

3. 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 2023 r. poz. 977)”.

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

- 1) produkcji, magazynowania i usług – oznaczone na Rysunku planu symbolem **P,U**;
- 2) komunikacji drogowej – oznaczone na Rysunku planu symbolem **KDL**;

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 Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Aldera, Inwalidzkiej i Kollmanna;
- 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 na Rysunku planu 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, eksploataowaniem, składowaniem i magazynowaniem surowców oraz wyrobów;
- 7) **usługi** – działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, obejmująca w szczególności: handel detaliczny, gastronomię, turystykę, naukę, służbę zdrowia, administrację a także rzemiosło nieprodukcyjne o uciążliwości, również tej pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza, mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 8) **działka budowlana** – działka budowlana, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977.), w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na Rysunku planu linia, której nie może przekroczyć kubaturowa zabudowa nadziemna, 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;
- 10) **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 2022 r. poz. 1225);
- 11) **zieleń izolacyjna** – zadrzewienia o docelowej wysokości nie mniejszej niż 6 m z gęstym zakrzewieniem i posyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielające optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 12) **zieleń urządzona** – komponowane grupy roślin sadzonych w celach ozdobnych, krajobrazowych, klimatycznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, z dopuszczeniem elementów małej architektury;
- 13) **strefa technologiczna** – obszar wyznaczony po obu stronach sieci infrastruktury technicznej w celu jej prawidłowej obsługi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **elementy małej architektury** – obiekty małej architektury, o których mowa w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz ławki, siedziska, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, tablice informacyjne i gabloty.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale 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 **78P,U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny **produkcji, magazynowania i usług**;
- 2) dopuszcza się:
 - a) parkingi wielopoziomowe, w tym podziemne,
 - b) urzędnia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 12 pkt 8 niniejszej uchwały, przy zachowaniu warunków wynikających z § 5 pkt 3 lit. f oraz z przepisów szczególnych,
 - c) zbieranie i magazynowanie odpadów będących efektem działalności produkcyjnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność na terenie jednostki planu,
 - d) elementy wymienione w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy:
- budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 16,0 m npt.,
- b) dachy płaskie od 2° do 16° lub szedowe ze spadkiem od 17° do 45°, w kolorze czarnym, grafitowym lub szarym,
- c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją min. 10%,
- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki lub działek budowlanych związanych z inwestycją nie może przekroczyć 90%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy powinien się zawierać w przedziale od 0,2 do 3,5;
- 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 terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **78KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa** (droga lokalna);
- 2) dopuszcza się:
 - a) elementy wymienione w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - b) obiekty mostowe, przejścia i przejazdy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych max. 5,0 m.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **78KDL2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **komunikacja drogowa** (droga lokalna);
- 2) dopuszcza się:
 - a) elementy wymienione w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - b) obiekty mostowe, przejścia i przejazdy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych max. 10,0 m.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m².

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

3. Dla nowych budynków oraz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – pokazane na Rysunku planu.

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

- a) dojeżdż i dojazdów,
- 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, pod warunkiem, że nie zostanie naruszony zakaz, o którym mowa w ust. 6 lit. c,
- i) elementów 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 oraz wiat przystankowych z siedziskami oraz elementy małej architektury.

6. Zakazuje się:

- a) budowy obiektów budowlanych posiadających elewacje z blachy ocynkowanej,
- b) budowy obiektów budowlanych w strefach technicznych infrastruktury,
- c) nasadzeń zieleni wysokiej w strefach technicznych infrastruktury,
- d) stosowania rozwiązań utrudniających dostęp osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń, o których mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), powodujących emisję substancji i energii, o której mowa w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
- e) odprowadzania wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, jeżeli nie spełniają standardów jakości, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- f) lokalizacji punktów składowania odpadów,
- g) 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,

- h) magazynowania i gospodarowania biomasą pochodzenia roślinnego i zwierzęcego,
 - i) budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - j) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń będących źródłem uciążliwych zapachów;
- 2) 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 na wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, rzeźbę terenu i inne elementy środowiska,
 - c) stosowanie retencji wód opadowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji;
 - d) gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- 3) nie wskazuje się terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z art. 114 ust. 1 w związku z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

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

Rozdział 6.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 11. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się skomunikowanie terenów z drogą publiczną – ulicami Inwalidzką i Kurta Aldera;

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

- 1) dla obiektów budowlanych, produkcyjnych i serwisowych (za wyjątkiem budowli i obiektów małej architektury) – 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 – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni całkowitej usług,
 - b) gastronomii – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sali konsumpcyjnej,
 - c) handlu – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
- 4) 1% miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz przynajmniej 1 miejsce postojowe dla obsługi każdej z wprowadzonych funkcji.

Rozdział 7.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. 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, w tym sieci szerokopasmowych;

- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy DN160 przebiegającej w ulicy Inwalidzkiej, sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy DN110 przebiegającej w ulicy Kurta Aldera, projektowanych sieci wodociągowych po ich wybudowaniu i sieci wodociągowych znajdujących się poza obszarem planu. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących sieci wodociągowych;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej o średnicy KD800/1000 przebiegających przez obszar oraz poza obszarem planu. Ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić do obowiązujących standardów i parametrów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478). Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących sieci kanalizacyjnych;
- 4) 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. z 2023 r. poz. 1478) 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;
- 5) zaopatrzenie w paliwo gazowe jest możliwe z sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN1,6MPa przebiegającej przez zachodnią część obszaru, lub po za obszarem planu – wzdłuż ul. Inwalidzkiej, lub z istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło 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. z 2022 r. poz. 2556 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;
- 7) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia przebiegających przez obszar oraz z istniejącej stacji transformatorowej. Dla infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla potrzeb energetyki nie określa się maksymalnej wysokości zabudowy;
- 8) 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 pozostałej części uchwały jest to dozwolone;
- 9) na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.); obowiązuje odbiór odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469);
- 11) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne, lub bezpośrednio przy nich, o ile nie spowoduje to ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenów, w pasach technologicznych tych sieci lub w granicach stref ochronnych;
- 12) przyłącza sieci do budynków należy prowadzić w sposób nieograniczający możliwości zabudowy i użytkowania terenu;
- 13) obiekty urządzeń technicznych należy lokalizować w sposób zapewniający do nich dostęp od drogi publicznej;
- 14) nowe urządzenia transformatorowe należy lokalizować w istniejących obiektach kubaturowych, wkomponować w obiekty istniejące lub projektowane, bądź realizować jako stacje kontenerowe;

- 15) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie bezprzewodowej łączności publicznej urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą wyłącznie na dachach budynków lub słupach oświetleniowych;
- 16) w strefach kontrolowanych oraz w pasach technologicznych sieci zakazuje się wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości sieci podczas ich eksploatacji.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 13. 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW ORAZ TERENÓW GÓRNICZYCH

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

- 1) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336), w tym istniejące lub planowane obszary Natura 2000,
- 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478),
- 2) obszary osuwania się mas ziemi, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

3. Warunki górnicze:

- 1) obszar usytuowany jest w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach oraz KWK „Kleofas” w Katowicach’;
- 2) na obszarze prowadzona była eksploatacja węgla kamiennego do 2004 roku;
- 3) 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 posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- 4) obszar położony jest nad udokumentowanymi złożami węgla kamiennego „Kleofas” (ID 321).

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. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.) dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania 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 aktualizację.

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

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **78P,U1** – 30% (słownie: trzydzieści procent),

2) dla terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **78KDL1** i **78KDL2** – 5% (słownie: pięć procent).

Rozdział 11.

SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Rozdział 12.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

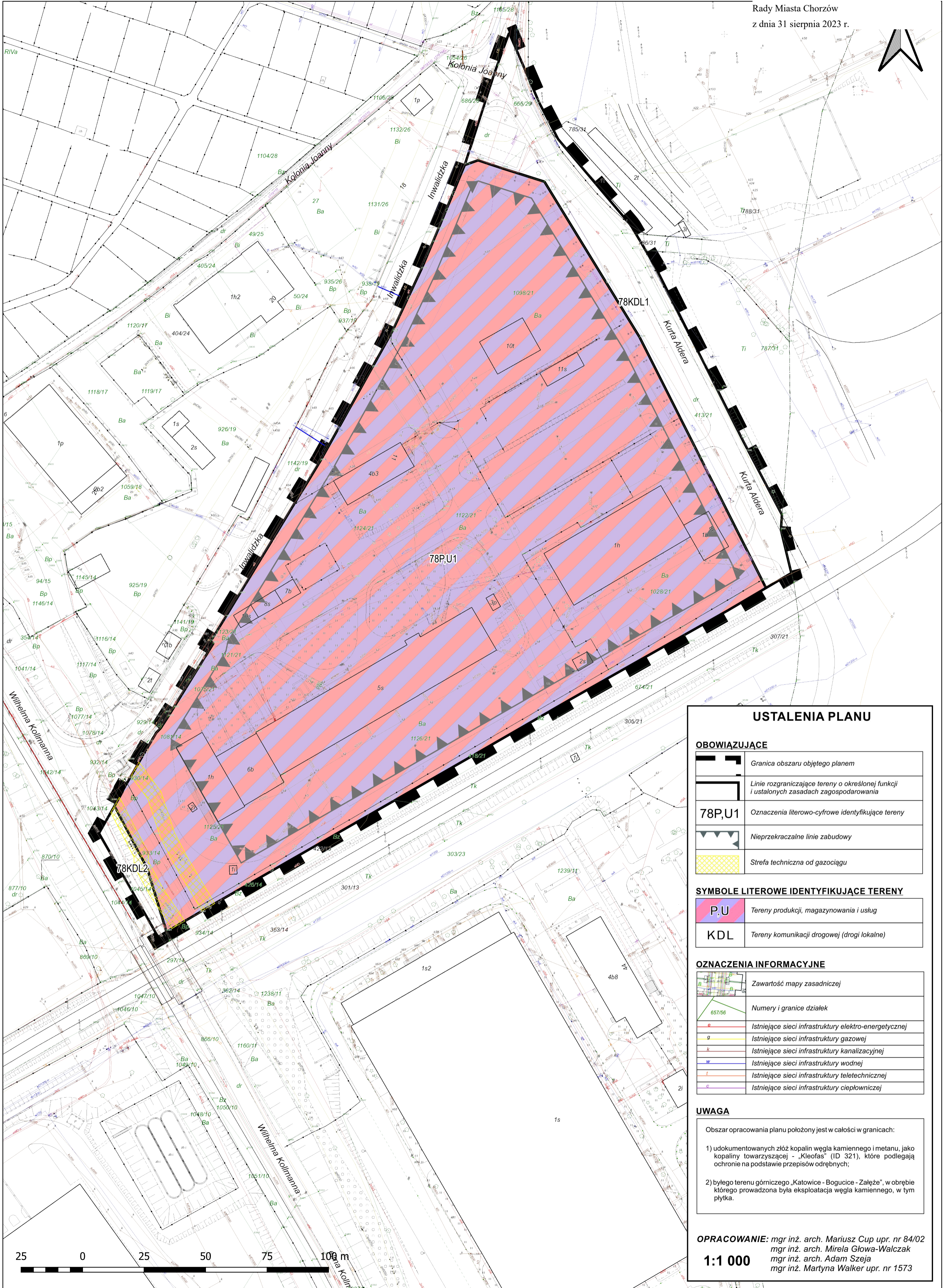
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Waldemar Kołodziej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Aldera, Inwalidzka i Kurta Aldera, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/1038/2023

Rady Miasta Chorzów
z dnia 31 sierpnia 2023 r.



USTALENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o określonej funkcji i ustalonych zasadach zagospodarowania
78P,U1	Oznaczenia literowo-cyfrowe identyfikujące tereny
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Strefa techniczna od gazociągu

SYMBOLE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY

P,U	Tereny produkcji, magazynowania i usług
KDL	Tereny komunikacji drogowej (drogi lokalne)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	Zawartość mapy zasadniczej
	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

UWAGA

Obszar opracowania planu położony jest w całości w granicach:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej - „Kleofas” (ID 321), które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) byłego terenu górniczego „Katowice - Bogucice - Zależe”, w obrębie którego prowadzona była eksploatacja węgla kamiennego, w tym płytka.

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

1:1 000

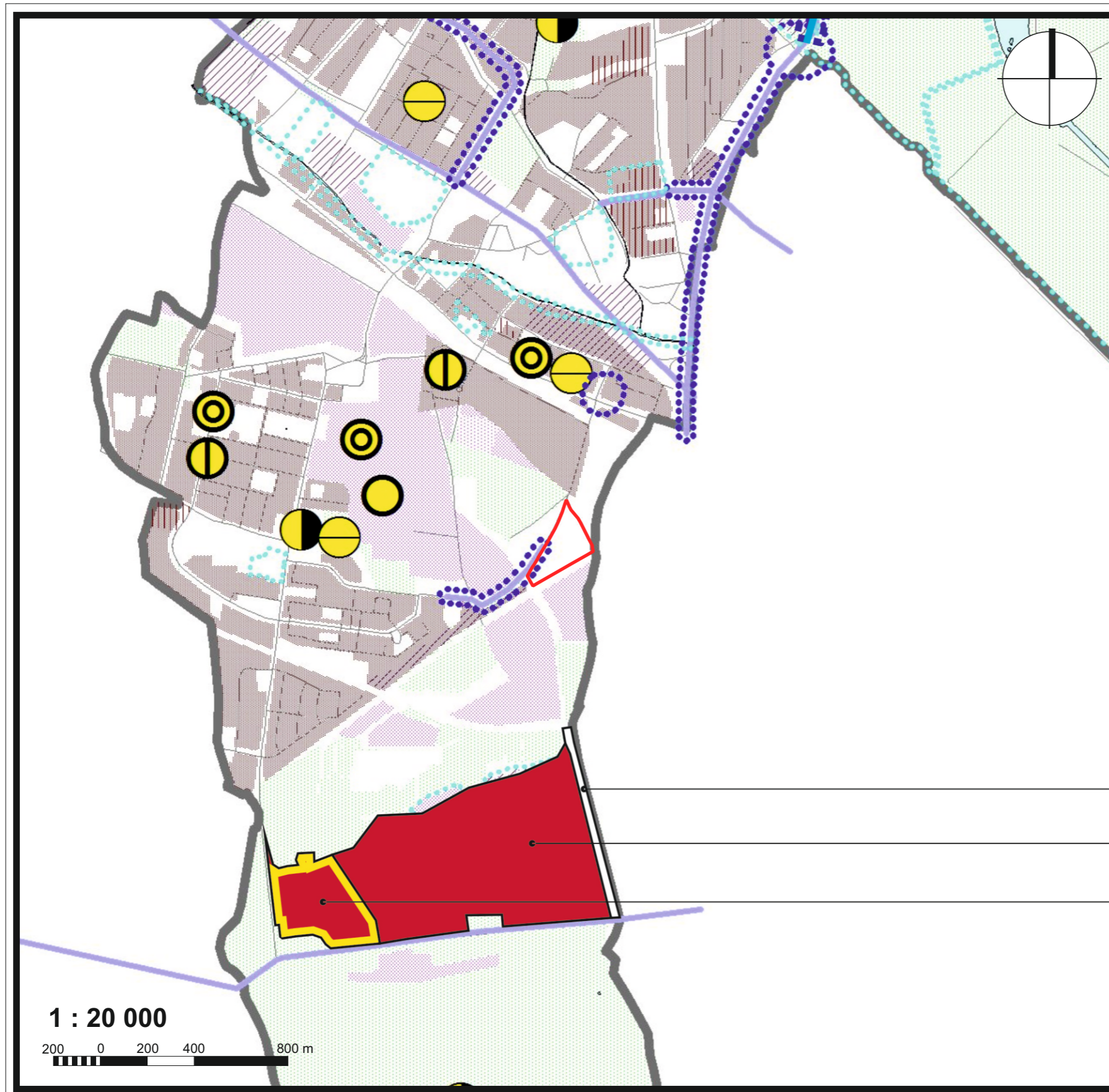
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORZÓW

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/1038/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 31 sierpnia 2023 r.



LEGENDA

Granica obszaru objętego planem

ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE

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

**MECHANIZMY PRZEKSZTAŁCEN
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 Lagiewnickiej
 - 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 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 centrotwórczych, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- KD, KK - Tereny komunikacji drogowej i kolejowej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/1038/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 31 sierpnia 2023 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 ALDERA, INWALIDZKIEJ I KOLLMANNA**

(wyłożenie od 05.05.2023 do 26.05.2023, uwagi do 12.06.2023)

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 LXVII/1038/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic Aldera, Inwalidzkiej i Kollmanna 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 LXVII/1038/2023

Rady Miasta Chorzów

z dnia 31 sierpnia 2023 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