

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHORZÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. DĄBROWSKIEGO, ARMII KRAJOWEJ, BOJOWNIKÓW O WOLNOŚĆ I DEMOKRACJĘ ORAZ DROGOWEJ TRASY ŚRDNICOWEJ W CHORZOWIE

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 3

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80);
- 2) **rozporządzeniu** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z r.2002, Nr 75);
- 3) **planie** – należy rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzowa, stanowiący przedmiot niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przypisanie danemu terenowi ściśle określonej funkcji dominującej pod względem jej znaczenia dla obszaru jak i zajmowanej powierzchni terenu - w tym powierzchni zabudowy - wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcje dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe, a nie powodujące z nim kolizji;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony procentem udział powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce w stosunku do powierzchni tej działki;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 8) **obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć obiekty w rozumieniu art. 2 ust.3 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. Nr 80);
- 11) **zabudowie wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkiem lub budynkami o których w § 3 pkt 4a rozporządzenia;
- 13) **budynkach użyteczności publicznej i budynkach zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki o których mowa w § 3 pkt. 5 i 6 rozporządzenia;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części związane z prowadzeniem działalności służącej do zaspokajania podstawowych potrzeb ludzkich w zakresie handlu detalicznego, gastronomii oraz rzemiosła nieprodukcyjnego;
- 16) **usługach sportu** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty o funkcjach sportowych i rekreacyjnych pełniące funkcje publiczne;
- 17) **terenach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod funkcje związane z szeroko pojętą wytwórczością oraz funkcjami takimi jak magazynowanie, składowanie oraz zawodowe usługi produkcyjne i rzemieślnicze;
- 21) **terenach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni i zadrzewień pełniące funkcje stref izolacyjnych wzdłuż dróg, oraz od przemysłu i cmentarzy;
- 23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu określoną w § 3 pkt 22 rozporządzenia;
- 31) **przekształceniach** – należy przez to rozumieć zmiany istniejącego zagospodarowania terenu mające na celu doprowadzenie tego zagospodarowania do stanu zgodnego z przepisami szczególnymi przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego;
- 32) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć realizację przedsięwzięcia nie wymienionego w przepisach odrębnych w sprawie określania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i wód;
- 33) **ustawie o odpadach** – należy przez to rozumieć ustawę o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U. z 2001, Nr 62 poz. 628).

§ 4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w oparciu o ustalenia odnoszące się do terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem:
 - 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdz. I;
 - 2) ustaleń dodatkowych zawartych w rozdziale II;
 - 3) ustaleń zawartych w rozdziałach III, IV i V;
 - 4) ustaleń rysunku planu, o których mowa w § 1 ust.3,
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
 - 1) wyznaczenie nowych i zmiany istniejących tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemu infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcji wyznaczonych w planie, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, które projektowane będą w obszarze opracowania. Nie dotyczy to linii energetycznych WN i gazociągów wysokoprężnych oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych o średnicy powyżej 400 mm;
 - 2) realizację elementów małej architektury i budowli takich jak: wolnostojące maszty antenowe i wolnostojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe z zachowaniem warunków technicznych wynikających z rozporządzenia;
 - 3) wszelkie planowane roboty związane z modernizacją istniejących ulic, w tym poszerzenie pasów drogowych i przekładka sieci kolidujących z tymi zamierzeniami zmierzające do uzyskania docelowej szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
 - 4) remonty istniejących obiektów budowlanych niezgodnych z ustaleniami planu wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi mające na celu właściwe ich utrzymanie zgodne z wymogami prawa budowlanego pod warunkiem że obiekty te zostały zrealizowane na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej;
 - 5) przebudowy istniejących obiektów wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi mające na celu doprowadzenie ich do zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 6) budowę w granicy działki o ile nie będzie ona sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa użytkowania i z zasadami współżycia społecznego.

§ 5

1. Stosuje się symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych ciągłymi liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt c.
 - **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - **U** – tereny usług,
 - **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - **P** – tereny produkcyjne,
 - **ZI** – tereny zieleni miejskiej o funkcji zieleni izolacyjnej i zadrzewienia,
 - **WS** – tereny wód powierzchniowych,
 - **KD** – tereny dróg publicznych,
 - **KS** – tereny zespołów garażowych i parkingów,
2. Symbole identyfikacyjne o których mowa w punkcie 1 stosowane są jako podstawowe symbole określające przeznaczenie terenu zastosowane w ustaleniach ogólnych planu.
3. W ustaleniach dodatkowych stosuje się symbole uzupełniające przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu, oznaczające szczególne warunki zagospodarowania lub jego ochrony.
4. Ustala się zasady określania przeznaczenia terenów według tabeli:
...
5. Wprowadza się dodatkowe symbole określające szczególne warunki lokalizacji inwestycji wynikające z uwarunkowań:
 - 1) tereny objęte zakazem lub ograniczeniami zabudowy z uwagi na:
 - a) występujące pustki po starej, płytkiej eksploatacji węgla kamiennego - zasięg strefy wskazano na rysunkach planu oraz oznaczeniem G, np MN/ G,

- b) tereny zagrożone powodzią - zasięg strefy wskazano na rysunkach planu oraz oznaczeniem ZZ, np MN/ ZZ,
 - c) ochrony sanitarnej od cmentarzy - zasięg stref wskazano na rysunku planu;
 - 2) tereny objęte ochroną wynikającą z przepisów odrębnych lub wskazane do objęcia taką ochroną:
 - a) ochrona wartości kulturowych X - zasięg stref ochrony konserwatorskiej np. MW/ X oraz chronione nieruchomości dobra kultury wskazano na rysunku planu,
 - 3) tereny przeznaczone do rekultywacji - RE, wskazane na rysunku planu
6. Określa się zasady obsługi technicznej w rozdz. V
- zaopatrzenia w wodę,
 - zasilania w gaz,
 - zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - telekomunikacji
 - odprowadzenia ścieków,
 - gospodarkę odpadami.

§ 6

Ustala się przeznaczenie, oraz ogólne zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem i oznaczonym symbolem:

3. MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, na których:

1) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) modernizacji i estetyzacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- b) zagospodarowania podwórzy z wprowadzeniem zieleni;

2) dopuszcza się:

- a) adaptację parterów budynków na nieuciążliwe usługi przy zachowaniu zasady realizacji miejsc postojowych i parkingowych w ilości niezbędnej dla nowej funkcji,
- b) lokalizację nowej, uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w granicy działek nawiązującej charakterem do istniejącej zabudowy sąsiedniej z zachowaniem warunków wynikających z rozporządzenia;
- c) lokalizację obiektów użyteczności publicznej, oraz handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m², przyjmując warunki określone w ust 8 pkt 1, oraz pkt 4,
- d) nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz lokalizacji budynku w ciągu zabudowy ulicznej z zachowaniem gabarytów zabudowy sąsiedniej,
- e) adaptację pomieszczeń i obiektów na cele administracji, pod warunkiem zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych przyjmując 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni administracji.
- f) realizację terenów rekreacyjnych i sportowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3) ustala się nakazy:

- a) realizacji właściwej ilości miejsc postojowych w formie parkingów pod- lub naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lub 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni handlu bądź usług,
- b) zachowanie zasady realizacji powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki.
- c) szczególnej dbałości o osiągnięcie wysokich wartości architektonicznych i przestrzennych obiektów istniejących i nowoprojektowanych zarówno w formie, detalu jak i użytych materiałach, oraz poprawy estetyki i funkcjonalności terenu;

4) ustala się zakazy:

- a) podziału nieruchomości naruszających warunki wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia,
- b) lokalizacji inwestycji określonych dla terenów produkcyjnych,
- c) lokalizacji obiektów i terenów usług rzemiosła, w szczególności warsztatów napraw samochodów, ślusarsko-mechanicznych i stolarskich oraz innych mogących powodować przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego dla przedmiotowej zabudowy określonej przez właściwego ministra do spraw środowiska,
- d) lokalizacji stacji paliw.
- e) realizacji obiektów tymczasowych,

8. U – TERENY USŁUG, na których:

1) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację budynków i innych obiektów usługowych wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi takimi jak parkingi pod i nadziemne w ilościach dostosowanych do potrzeb;
- b) zagospodarowania i urządzenia terenu przyległego z wprowadzeniem zieleni niskiej i średniowysokiej;

2) dopuszcza się:

- a) adaptację i przebudowę istniejących obiektów na inne cele pod warunkiem zachowania ich dla funkcji usługowych,
- b) lokalizację obiektów usług handlu w formie zorganizowanych zespołów pawilonów o jednolitej architekturze i wspólnym zagospodarowaniu terenu,
- c) lokalizację osiedlowych placów targowych o powierzchni nie przekraczających 2000 m²,
- d) lokalizację stacji paliw, o ile nie jest to zakazane w zapisie funkcji towarzyszącej,
- e) realizację mieszkań w obiektach wymienionych w punkcie 1) których łączna powierzchnia mieszkalna nie będzie większa niż 5% łącznej powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej znajdujących się na działce,
- f) remonty bieżące i konserwatorskie istniejącej zabudowy dla zachowania stanu technicznego, w tym zabudowy mieszkaniowej.

3) ustala się zakazy:

- a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
- b) budowy stacji paliw w dzielnicy Śródmieście - na północ od terenów przyległych do Drogowej Trasy Średnicowej.

4) ustala się nakazy:

- a) realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych i parkingowych w formie parkingów pod- i naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m² pow. całkowitej usług;
- b) szczególnie starannego opracowania projektowego i dbałości o osiągnięcie wysokich wartości architektonicznych i przestrzennych nowych i przebudowywanych obiektów oraz terenu zarówno w formie, detalu jak i użytych materiałach,
- c) zachowania zasady realizacji powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,
- d) nasadzeń zieleni niskiej i średniowysokiej.

10. US – TERENY USŁUG SPORTU i REKREACJI, na których:

1) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie dotychczasowych funkcji sportowo – rekreacyjnych

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowych i przebudowę istniejących obiektów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
- b) wszystkie roboty budowlane związane z podnoszeniem standardów obiektów,
- c) lokalizację budynków związanych z funkcjami takimi jak: hotele, gabinety odnowy biologicznej, kosmetyki, usług gastronomii itp. pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 50 % powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcją podstawową, lub powierzchnia zabudowy tych budynków wraz z niezbędnym urządzeniem terenu nie będzie przekraczała 10 % powierzchni działki,

3) ustala się zakazy:

- a) lokalizacji stałych obiektów usług handlu i rzemiosła.
- b) lokalizacji stacji paliw,

11. P – TERENY PRODUKCYJNE, na których:

1) ustala się zasady:

- a) wykorzystania terenu pod funkcje związane z szeroko pojętą wytwórczością, oraz funkcjami takimi jak magazynowanie, składowanie, usługi logistyczne, zawodowe usługi produkcyjne, rzemieślnicze i przetwórcze,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację inwestycji nie zagrażających bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzkiego,
- b) zmianę zagospodarowania terenu oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części pod warunkami wynikającymi z punktu a) oraz zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- c) lokalizację budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem obiektów usług nauki i szkolnictwa poza ośrodkami szkoleniowymi, oraz opieki zdrowotnej poza zakładami podstawowej opieki zdrowotnej,
- d) realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000 m² pod warunkiem realizacji miejsc postojowych i parkingowych w formie parkingów pod- lub naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m² pow. sprzedażowej;
- e) realizację lokali mieszkalnych i pokoi hotelowych w budynkach administracyjnych stanowiących łącznie nie więcej niż 10% całej powierzchni biurowej zakładu,
- f) lokalizację stacji paliw,

3) ustala się zakazy:

- a) składowania materiałów i substancji niebezpiecznych,
- b) magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych niezgodnie z ustawą o odpadach,
- c) podziału nieruchomości naruszającego warunki techniczne wynikające z rozporządzenia,
- d) lokalizacji budynków mieszkalnych.

4) ustala się nakazy:

- a) realizacji miejsc postojowych i parkingowych w ilości niezbędnej do właściwego funkcjonowania zakładu,
- b) realizacji dróg wewnętrznych niezbędnych do prawidłowego skomunikowania terenu,
- c) wprowadzenia zieleni wysokiej – izolacyjnej na terenach adaptowanych i przekształcanych,
- d) w pracach adaptacyjnych ustala się urządzenie co najmniej 25% powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej,

14. ZI - TERENY ZIELENI O FUNKCJI IZOLACYJNEJ i ZADRZEWIEN, na których:

1) ustala się obowiązki:

- a) realizacji zieleni wysokiej i niskiej,

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji zgodnie z potrzebami obiektów związanych z utrzymaniem czystości i porządku, urządzeń sanitarnych i elementów małej architektury,
- b) realizację ciągów ścieżek pieszo-rowerowych,
- c) lokalizację miejsc postojowych i parkingowych pod warunkiem spełnienia warunków funkcji podstawowej,
- d) w przypadku braku innych możliwości - realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem ograniczenia wycinki zieleni,

3) ustala się zakazy:

- a) niekontrolowanej wycinki zieleni,
- b) lokalizacji obiektów o funkcjach zastrzeżonych dla terenów przeznaczonych dla poszczególnych funkcji,
- c) lokalizacji stacji paliw.

20. WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, na których:

1) ustala się zasady:

- a) gospodarowania wodami w sposób wynikający z przepisów odrębnych (Ustawa z dn. 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, Dz.U. 115),
- b) w razie likwidacji bądź przebudowy terenu wymagane jest uzyskanie opinii służb ochrony środowiska i miejscowych organizacji ekologicznych,

2) dopuszcza się:

- a) prace regulacyjne związane z zabezpieczeniem terenów przyległych przed powodzią,
- b) przebudowę koryta Rawy w celu zwiększenia jej przepustowości, oraz zwiększenia zabezpieczenia powodziowego.

23. KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, na których:

1) ustala się zasady:

- a) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KD są drogami publicznymi o klasie co najmniej drogi lokalnej odpowiadające klasom dróg krajowych – A, S, GP i G, drogi wojewódzkie odpowiadające klasom – G, z i GP, oraz dróg powiatowych klasy G i Z, oraz wyjątkowo klasy L. Wszystkie inne drogi, w tym powstałe w wyniku podziałów nieruchomości są drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz wewnętrznymi, których powierzchnie włączone zostały w powierzchnię całkowitą terenu określonego symbolem funkcji podstawowej,

- b) linie rozgraniczające dróg dotyczą terenów zabudowy projektowanej – w zabudowie istniejącej liniami rozgraniczającymi są linie tej zabudowy,
- c) linie rozgraniczające drogi są nieprzekraczalnymi liniami lokalizowania budowli ograniczających hałas,

2) ustala się nakazy:

- a) realizacji dróg rowerowych i chodników oraz innych wymaganych odrębnymi przepisami urzędów zgodnie z obowiązującymi warunkami w obszarach wolnych od zabudowy i innych uwarunkowań.
- b) pasy terenu powstałe w liniach rozgraniczających w wyniku realizacji drogi zgodnie z projektem budowlanym należy zagospodarować w sposób określony dla terenów przylegających do tej drogi z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym realizować budowle ograniczające hałas,
- c) w liniach rozgraniczających tras komunikacyjnych ustala się zachowanie z dopuszczeniem przełożenia istniejących i dopuszcza lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi,
- d) zachowanie stref technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wg rysunku planu z dopuszczeniem możliwości dokonania ich korekt po szczegółowych uzgodnieniach z ich dysponentami,

3) dopuszcza się:

- a) realizację dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5 m i długości do 200 m od połączenia z drogą publiczną do wjazdu na plac nawrotowy, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzelotowej.

24. KS - TERENY PRZEZNACZONE POD ZESPOŁY GARAŻOWE I PARKINGI, na których:

1) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zespołami garażowymi na – i podziemnymi w tym garażami wielopoziomowymi,
- b) zorganizowanymi placami parkingowymi i postojowymi,

2) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie nieuciążliwych funkcji towarzyszących komunikacji w ilości nie większej niż 20% powierzchni całkowitej obiektu,

3) ustala się nakazy:

- a) dbałości o osiągnięcie wysokich wartości estetycznych przestrzeni i obiektów,

4) ustala się zakazy:

- a) lokalizacji nowych garaży posiadających elewacje z blachy,
- b) lokalizacji innych funkcji niż związanych z komunikacją samochodową,

Rozdział II Ustalenia dodatkowe

§ 7

Zgodnie z § 4 ust.1 pkt 2 ustala się jako uzupełnienie ustaleń ogólnych:

2. .../G - TERENY OBJĘTE OGRANICZENIAMI ZABUDOWY KUBATUROWEJ z UWAGI NA WYSTĘPUJĄCE PUSTKI PO STAREJ, PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI WĘGLA KAMIENNEGO, na których:

1) ustala się zasady:

- a) lokalizacji inwestycji na warunkach określonych w stanowisku organu nadzoru górniczego dotyczącym warunków realizacji, w szczególności potrzeby wykonywania opracowań specjalistycznych (ekspertyz) i niezbędnych zabezpieczeń.
- b) w rejonie szybów górniczych przed rozpoczęciem inwestycji należy wykonać właściwe zabezpieczenie obiektu,

7. .../P - TERENY ZWIĄZANE Z PRZEKSZTAŁCENIAMI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I TERENU, na których:

1) ustala się zasady:

- a) inwestycji zmierzających do przekształcenia terenów i zabudowy funkcjonującej w obszarach o wskazanym ograniczeniu takiej zabudowy: na terenach zagrożonych powodzią, starej, płytkiej eksploatacji węgla kamiennego, innymi ograniczeniami,
- b) przekształceń zabudowy funkcjonującej w warunkach sprzecznych z obowiązującymi przepisami szczególnymi:

- c) przekształcania istniejącej zabudowy, ograniczania chaosu przestrzennego i ograniczenia zabudowy gospodarczej na działkach.

2) dodatkowo ustala się:

b) dla terenów oznaczonych symbolem **MW/P** :

- obowiązek przekształceń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej funkcjonującej w warunkach sprzecznych z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zapewniające właściwe utrzymanie obiektów,
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów i terenu na cele usługowe ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków.

c) dla terenów oznaczonych symbolem **P/P** :

- o ile funkcja P nie jest wiązana z inną funkcją towarzyszącą dopuszcza się zbieranie, magazynowanie, odzysk i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych pod warunkiem, że spełnione będą wymogi określone w ustawie o odpadach. Dopuszczenie to nie dotyczy dzielnicy Śródmieście.
- dopuszcza się składowanie wraz z przetwarzaniem odpadów wielkogabarytowych.

Rozdział III

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące w granicach opracowania:

1. Ustala się zakaz lokalizacji nowych inwestycji lub rozbudowy istniejących mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu, jeśli z postępowania związanego z oceną oddziaływania na środowisko wynikać może brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska dla terenów mieszkalnictwa, rekreacyjno-sportowych, szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży położonych poza granicami projektowanej inwestycji, za wyjątkiem inwestycji drogowych i sieciowych określonych przez ustalenia planu.
2. W zakresie ochrony wód podziemnych:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogą powodować dostawanie się ścieków do gruntu,
 - b) obowiązek sporządzania dokumentacji hydrogeologicznej dla przedsięwzięć, które mogą zanieczyścić wody podziemne.
3. W zakresie ochrony powietrza:
 - a) ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawaniu i ograniczeniu wprowadzanych do powietrza substancji zanieczyszczających do poziomu nie przekraczającego obowiązujących wielkości dopuszczalnych stężeń substancji według zasad określonych w rozporządzeniach wydanych przez właściwego ministra,
 - b) przy budowie nowych, przebudowie, rozbudowie, adaptacji lub modernizacji obiektów ustala się nakaz realizacji i korzystania z systemów grzewczych o wysokiej efektywności energetycznej – ekologicznej,
4. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) obowiązek zachowania maksymalnej ilości istniejącej zieleni niskiej i wysokiej,
 - b) obowiązek nasadzeń nowej zieleni wysokiej i niskiej od strony dróg i istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oraz od strony terenów kolejowych z zachowaniem warunków określonych w rozporządzeniu ministra transportu i gospodarki morskiej.
5. W zakresie postępowania z odpadami:
 - a) zakaz zanieczyszczania gruntu substancjami szkodliwymi oraz nakaz realizacji systemu oczyszczania,
 - b) prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z przyjętym przez miasto programem ochrony środowiska na podstawie przepisów o utrzymaniu w czystości,

- c) konieczność ustalania dla projektowanych przedsięwzięć warunków składowania oraz sposobu postępowania z odpadami zgodnie z ustawą o odpadach.

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 9

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obiektów i zespołów, kompozycji układu przestrzennego, zieleni i krajobrazu, ustala się:
 - a) ewidencję chronionych, nieruchomych dóbr kultury, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiącą załączniki nr 2,3 i 4,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej A, B, OK i OW, oznaczone na rysunkach planu.
2. Działania inwestycyjne, remontowo-budowlane, również te związane z zielenią, w obrębie stref ochrony konserwatorskiej oraz przy obiekcie zabytkowym i obiektach wymienionych w ewidencji chronionych, nieruchomych dóbr kultury – wymagają uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10

1. **Dla obiektów chronionych, wymienionych w paragrafie 9 ust.1, pkt 1), ustala się:**

- 1) **zakazy:**

- a) przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia mogących obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje również umieszczanie reklam wielkoformatowych na obiektach lub w ich pobliżu,
- b) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju elementów plastikowych oraz blach (falistej, trapezowej i innych),

- 2) **nakazy:**

- a) utrzymania obiektów z zachowaniem ich formy, skali, wystroju architektonicznego i detali elewacji,
- b) w zagospodarowaniu działki budowlanej – utrzymania dominującej roli i charakteru budynku chronionego,
- c) przestrzegania ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie dla stref ochrony konserwatorskiej,

- 3) **dopuszcza się:**

- a) przebudowę i rozbudowę, a także podwyższenie standardu użytkowego i zmianę sposobu użytkowania obiektów z zastrzeżeniem zachowania cech stylowych, skali i wystroju architektonicznego elewacji, użytych materiałów budowlanych,
- b) umieszczanie elementów informacyjno - reklamowych małogabarytowych i oświetlenia po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) ewentualne wyburzenie i wymianę kubatury w przypadkach szczególnie uzasadnionych, na warunkach i po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. **Dla wyznaczonej strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A, wymienionej w paragrafie 9 ust.1 pkt 2), obejmującej tereny zaznaczone na rysunku planu ustala się:**

- 1) **zakazy:**

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych, substandardowych o architekturze nie dostosowanej do zespołu zabudowy chronionej,
- b) przekształceń obiektów chronionych oraz ich bezpośredniego otoczenia oraz zagospodarowania terenu mogących obniżyć wartość historyczną i architektoniczną chronionego obszaru,
- c) lokalizowania w strefie i na budynkach reklam wielkoformatowych,
- d) realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych, prefabrykowanych elementów oraz blach,

- 2) **nakazy:**

- a) zachowania i ochrony kompozycji układu urbanistycznego, skali, gabarytów, kolorystyki obiektów, pierwotnych dominant przestrzennych, elementów zagospodarowania terenu – ogrodzeń, osi widokowych i zieleni komponowanej,

- b) zachowania obiektów wymienionych w ewidencji chronionych, nieruchomości dóbr kultury stanowiącej załącznik do niniejszego planu i przestrzegania ustaleń dla tych obiektów zawartych w niniejszym paragrafie ust.1,
- c) dostosowania ewentualnej nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: usytuowania, skali, formy i gabarytów, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,
- d) usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących obraz zespołu (zabudowa gospodarcza, garaże),
- e) zachowania, ochrony i konserwacji istniejącego starodrzewu i zieleni komponowanej.

3. Dla wyznaczonej strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B wymienionej w paragrafie 9 ust.1 pkt 2), oznaczonej na rysunkach planu ustala się:

1) zakazy:

- a) umieszczania w sąsiedztwie obiektów wymienionych w ewidencji chronionych nieruchomości dóbr kultury – reklam wielkogabarytowych, tymczasowych obiektów handlowych oraz zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną,
- b) realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych, prefabrykowanych elementów oraz blach,

2) nakazy:

- a) zachowania pozostałości historycznej kompozycji przestrzennej, utrzymania obiektów o szczególnych wartościach historycznych i architektonicznych wymienionych w ewidencji chronionych, nieruchomości dóbr kultury i przestrzegania ustaleń dla nich, zawartych w ust.1,
- b) usunięcia lub odpowiedniej przebudowy obiektów dysharmonizujących historyczny układ zabudowy,
- c) dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: skali, gabarytów brył, użytych materiałów,

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowych budynków oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, i przebudowę istniejącej zabudowy (nie wymienionej w ewidencji chronionych, nieruchomości dóbr kultury) z zastrzeżeniem zharmonizowania przebudowywanych obiektów z istniejącymi obiektami chronionymi.

4. Dla wyznaczonej strefy obserwacji archeologicznej OW wymienionej w paragrafie 9 ust.1 pkt 2), oznaczonej na rysunkach planu ustala się:

1) nakazy:

- a) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego większymi pracami ziemnymi. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej i drogowej oraz wykopy pod fundamenty budynków usługowych.

Rozdział V

Ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 11

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- z istniejących sieci wodociągowych magistralnych,

2. Zasady zasilania w gaz:

- z istniejącej sieci gazowej i stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, indywidualni odbiorcy wg odrębnie zawieranych umów z dystrybutorem

3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- poprzez realizację stacji transformatorowych realizowanych na terenach własnych użytkowników terenów

4. Zasady odprowadzenia ścieków:

- do istniejącej oczyszczalni ścieków „Klimzowiec”

5. Zasady odprowadzenia wód opadowych:

- poprzez system istniejących i projektowanych kolektorów z odprowadzeniem wód do odbiornika

6. Zasady obsługi telekomunikacyjnej

- z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych różnych operatorów.

Rozdział VI

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

§ 12

Ustala się następujące stawki procentowe dla nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem:

1. Dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem **U** ustala się stawkę procentową równą 10 % - słownie dziesięć procent,
2. Dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem **P** ustala się stawkę procentową równą 10 % - słownie dziesięć procent
3. Dla działek położonych na terenach na których dopuszcza się realizację stacji paliw ustala się stawkę procentową równą 30 % ustalaną na podstawie art. 63 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80).
4. Ustalenie, o którym mowa w punktach 1, 2 i 3 oznacza, że Prezydent Miasta Chorzów może pobierać jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. nr 15 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).