



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 marca 2013 r.

Poz. 2700

UCHWAŁA NR XXVI/377/13 RADY MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

z dnia 14 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VII/85/11 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 26 maja 2011r., po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piekary Śląskie” (uchwała nr XXI/219/08 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 13 marca 2008r.)

Rada Miasta Piekary Śląskie uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ul. Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich o granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piekary Śląskie - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) symbole cyfrowo - literowe identyfikujące tereny, w których litera E oznacza przyporządkowanie terenów do jednostki osadniczej Brzeziny Śląskie, a pozostała część literowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) linie zabudowy obowiązujące,
- 5) granica obszaru objętego planem,

6) obiekty o wartościach zabytkowych objęte ochroną na podstawie zapisów planu.

4. Oznaczenia orientacyjnych przebiegów sieci infrastruktury technicznej nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały,
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, któremu są podporządkowane sposoby użytkowania określone jako uzupełniające,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej, nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **działce budowlanej** - zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku nowo realizowanego, przy czym elementy typu: gzymsy, balkony, okapy, wykusze itp., mogą być wysunięte poza linię nie więcej niż 1,3 m i na wysokości nie mniejszej niż 4,0 m,
- 9) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie ściany frontowej budynku o funkcji podstawowej, przy czym elementy typu: gzymsy, balkony, okapy, wykusze itp., mogą być wysunięte poza linię nie więcej niż 1,3 m i na wysokości nie mniejszej niż 4,0 m,
- 10) **garażach zbiorowych** - należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający min. 5 miejsc postojowych o jednolitej formie, kolorystyce służący wyłącznie dla obsługi funkcji podstawowej na danym terenie,
- 11) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami nie będący znakiem drogowym, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej lub o obiektach i obszarach chronionych, tablicą informacyjną o terenach i obiektach rekreacyjnych,
- 12) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej określonej w planie służący np.: do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu, realizowany łącznie z funkcją usługową, bądź po jej realizacji
- 13) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą taką jak: piekarnia, montaż sprzętu elektronicznego, mieszczącą się w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m².

§ 3. Plan ustanawia następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi:

- 1) **E-1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) **E-1U, E-2U, E-3U** – tereny zabudowy usługowej,
- 4) **E-1ZP** – teren zieleni,
- 5) **E-1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. W granicach planu nie występują i plan nie ustala wymagań:

- 1) wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) dotyczących granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje zasada łącznego respektowania ustaleń zawartych w rozdziałach: 2 oraz 4 - 7 uchwały z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne dla terenów:

- 1) **E-1MN** – w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi E-1KDW,
- 2) **E-1MW** – w liniach rozgraniczających teren E-1MW od strony ul. Bednorza oraz w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi E-1KDW,
- 3) **E-2U** – w odległości 4m od linii rozgraniczających teren E-2U od strony ul. Bednorza oraz w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi E-1KDW,
- 4) **E-1U** – w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi E-1KDW,
- 5) **E-1ZP** – w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi E-1KDW.

3. Ustala się linie zabudowy obowiązujące dla terenów:

- 1) **E-2MW, E-3MW** – w odległości od 1 do 2,5m od linii rozgraniczających teren E-2MW i E-3MW od strony ul. Roździeńskiego,
- 2) **E-4MW** – na granicy terenu E-4MW od strony ul. Roździeńskiego.

4. W obszarze objętym planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe.

5. Na terenie planu zakazuje się:

- 1) funkcji przemysłowej, baz, składów, stacji paliw, handlu odpadami i złomem, składowania i magazynowania odpadów,
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z chowem i hodowlą zwierząt,
- 3) wykonywania od strony dróg publicznych (ul. Biskupa Bednorza oraz ul. Roździeńskiego znajdujących się poza granicą planu) i od strony drogi wewnętrznej **E-1KDW** oraz na terenie **E-1ZP** ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, tworzyw sztucznych, blach oraz ogrodzeń pełnych (nie ażurowych),
- 4) stosowania na elewacjach budynków nowo realizowanych, bądź modernizowanych: blachy falistej, trapezowej, sidingu, bali drewnianych,
- 5) stosowania na dachach i zadaszeniach budynków strzech i gontów drewnianych,
- 6) realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie robót budowlanych położonych na terenie budowy,
- 7) realizacji funkcji wyznaczonej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi zgodnie z § 17 uchwały.

6. Na terenie planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę, modernizację oraz wymianę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie,
- 2) realizację:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, w tym ochrony przed hałasem,
 - b) zieleni izolacyjnej i urządzonej wraz z urządzeniami rekreacji,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ścieżek rowerowych, spacerowych.

- 3) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5m od granicy działki ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz pod warunkiem, że długość ściany budynku sytuowana w granicy lub w odległości 1,5m od granicy działki nie przekroczy 7,5m,

7. Na terenie objętym planem nakazuje się:

- 1) przy realizacji zabudowy oraz wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów zachowania niezbędnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) sytuowanie i wykonanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych w sposób nie powodujący negatywnego wpływu na estetykę otoczenia oraz umożliwiający utrzymanie tych miejsc w należytym stanie,
- 3) zagospodarowania terenów w sposób zapewniający osobom niepełnosprawnym dostęp do obiektów usługowych oraz do terenów komunikacji.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad rozmieszczania reklam

1. W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania reklam na terenie **E-1ZP** ,
- 2) lokalizowanie na terenach **E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** :
 - a) reklam związanych z podmiotem działającym w danym budynku w przyziemiu – parterze budynku pod warunkiem nie przekroczenia wysokości górnego gzymsu parteru, a w razie jego braku dolnej linii okien I piętra,
 - b) reklam na ścianie szczytowej bez okien.
- 3) lokalizowanie na terenie **E-1MN** reklam o łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 2m².

2. Nakazuje się:

- 1) wskazania w projekcie budowlanym w nowych i modernizowanych obiektach miejsc usytuowania tablic lub urządzeń reklamowych wraz z wymiarami, z uwzględnieniem zasad określonych w uchwale,
- 2) nawiązania gabarytami informacji wizualnej do istniejących charakterystycznych podziałów, otworów oraz detali architektonicznych elewacji,
- 3) zachowania spójnej formy plastycznej (materiał, wielkość) na całej elewacji,
- 4) w przypadku umieszczania reklam na elewacji budynku:
 - a) stosowanie następujących urządzeń reklamowych: tablica, litery plastyczne, kaseton,
 - b) urządzenia umieszczane na ścianie szczytowej bez okien winny stanowić jeden obiekt reklamowy lub powtarzalny wielokrotnie element o tych samych wymiarach,
 - c) nie przekraczanie wysokości bezpośrednio sąsiadujących budynków, przy umieszczaniu urządzeń na dachach płaskich.

3. Zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych typu billboard o wysokości wraz z nośnikiem ponad 4m oraz reklam pulsujących, reklam typu LED, telebimów reklamowych, reklam przewijanych w granicy planu.

4. Dopuszcza się lokalizowanie reklam zgodnie z przepisami uchwały, w formie:

- 1) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury,
- 2) urządzeń reklamowych lokalizowanych w pasach drogowych,
- 3) transparentów (banerów) związanych z organizowanymi imprezami na czas do 120 dni,
- 4) tablic o modułowych gabarytach na obiektach typu ogrodzenia pod warunkiem nie przekraczania wysokości ogrodzenia oraz o maksymalnej wielkości 2m²,
- 5) modułów informacyjno – reklamowych o wysokości wraz z nośnikiem do 4 m,

- 6) pylonów i totemów o wys. do 12m jako urządzeń towarzyszących obiektom usługowym wyłącznie na terenach **E-1U, E-2U, E-3U**,
- 7) reklam kierunkowych,
- 8) słupów plakatowych (ogłoszeniowych) o średnicy do 1,20 m i wysokości do 4 m,
- 9) kasetonów wysięgnikowych na budynkach.

5. Dla lokalizacji kasetonów na terenach **E-2MW, E-3MW, E-4MW** nakazuje się: przy lokalizacji w obrębie jednego budynku umieszczanie kasetonów na krawędzi budynku w jednej linii, z zachowaniem jednakowej odległości od ściany budynku (max. odległość – kaseton wraz z konstrukcją wsporczą -1m).

§ 7. Ustalenia dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 329 - Bytom dla którego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenia gruntu,
- 2) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technologicznych ograniczających emisję gazów i pyłów do powietrza,
- 4) nakaz stosowania na terenie parkingów, placów oraz dróg utwardzonych szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym,
- 5) w przypadku realizacji funkcji obsługi i naprawy pojazdów - nakaz stosowania na terenie parkingów, placów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
- 6) nakaz utrzymania istniejących urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

2. Terenami chronionymi przed hałasem są: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** (obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **E-1MN** (obowiązuje poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych).

3. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych w planie oraz wynikających z zadań własnych gminy,
- 2) zakazuje się stosowania terenowych, rozsączających oczyszczalni ścieków.

4. Nakazuje się, aby uciążliwość projektowanej funkcji nie wykraczała:

- 1) poza granice terenu inwestycji na terenach: **E-1MN, E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** ,
- 2) poza granice terenu na terenach: **E-1U, E-2U, E-3U** .

5. Dopuszcza się niwelację terenu związaną wyłącznie z realizacją funkcji wyznaczonej planem do maksymalnej wysokości 0,3m powyżej poziomu: drogi publicznej ul. Biskupa Bednorza (leżącej poza granicami planu) lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **E-1KDW** oraz pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków użytkowania działek sąsiednich.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicy planu znajdują się obiekty architektury świeckiej objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone graficznie na rysunku planu, których charakterystykę przedstawia poniższa tabela.

Lp.	obiekt objęty ochroną	adres
1.	Budynek mieszkalno-usługowy	ul. Roździeńskiego 46
2.	Budynek mieszkalny	ul. Roździeńskiego 54
3.	Budynek mieszkalno-usługowy	ul. Roździeńskiego 56
4.	Kamienica mieszkalna	ul. Roździeńskiego 64
5.	Kamienica mieszkalna	ul. Roździeńskiego 68

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 nakazuje się ich zachowanie wraz z utrzymaniem istniejącej formy obiektów i pierwotnego charakteru elewacji frontowej, w tym: kształtów, kątów nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia dachów oraz elementów wykończenia, m. in. sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, podziałów architektonicznych, detalu architektonicznego oraz proporcji powierzchni murów do otworów okiennych i drzwiowych od strony frontowej.

3. Dla obiektów wymienionych w ust.1 zakazuje się:

- 1) przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, dotyczy to m.in. lokalizacji anten satelitarnych, okablowania technicznego, urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków oraz na dachach w miejscach widocznych od strony dróg publicznych,
- 2) montażu tablic informacyjnych i reklam na elewacji frontowej o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 2m², za wyjątkiem pasa pomiędzy linią górnej krawędzi okien parteru, a linią dolnej krawędzi okien I piętra,
- 3) wykonywania zewnętrznej termorenowacji elewacji posiadających detal architektoniczny lub elewacji klinkierowych.

4. Dla obiektów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) likwidację bezstylowych oficyn, przybudówek,
- 2) lokalizację urządzeń typu skrzynki złącza kablowych, skrzynki gazowe jako wbudowane w lico budynku.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

1. Obszar planu położony jest w całości w granicach terenu górniczego „Brzeziny Śląskie V” Kompanii Węglowej S.A. Oddział KWK „Piekary” w Piekarach Śląskich w związku z czym nakazuje się:

- 1) wprowadzenie niezbędnych zabezpieczeń projektowanych budynków i budowli przed wpływami eksploatacji górniczej,
- 2) uwzględnienie aktualnych danych z zakresu wpływu prowadzonej eksploatacji dla potrzeb realizacji inwestycji.

2. Obszar planu znajduje się w zasięgu dawnej eksploatacji górnictwa kruszcowego, wobec czego nakazuje się uwzględnienie danych z zakresu wpływu tej eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 10. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, drogi dojazdowe, place manewrowe, ciągi pieszo-jezdne, budynki pomocnicze.

2. Do funkcji usługowej z zakresu przeznaczenia uzupełniającego zalicza się: naprawa pojazdów do 2 stanowisk, funkcje biurowe, gabinety, handel detaliczny, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, pozostała działalność usługowa np.: naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług transportowych, zakładów kamieniarskich, hurtowni,
- 2) realizacji garaży zbiorowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- 1) stosowania materiałów wykończeniowych elewacji – tynk, cegła klinkierowa, kamień, z zastosowaniem detalu z drewna; dominujący kolor elewacji – odcienie brązu, czerwieni, szarości, beży, bieli,
- 2) stosowania materiałów pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka; kolorystyka pokrycia dachów - odcienie brązu, szarości, czerni, ciemnej zieleni, czerwieni,
- 3) w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie innych materiałów do pokrycia dachu niż wymienione w pkt 2,
- 4) realizacji funkcji usługowej wyłącznie w powiązaniu z funkcją podstawową.
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej **E-1KDW** .

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
- 2) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży – 0,10m² na każdy 1,0m² powierzchni działki,
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 11m,
- 4) maksymalna wysokość budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, gdzie część nadziemna kondygnacji podziemnej może sięgać do wys. 1,2m nad poziom terenu,
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5m – przy realizacji dachów płaskich oraz nie więcej niż 6,0m przy realizacji dachów dwu lub wielospadowych,
- 7) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - max.11m,
- 8) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie uchwały dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejącego dojazdu od ul. Roździeńskiego,
- 9) obowiązek realizacji dachów: płaskich o nachyleniu połaci do 15°, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 10) dachy płaskie mogą być realizowane wyłącznie w obiektach do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 12) powierzchnia zabudowy – max. 50% powierzchni działki budowlanej,
- 13) wskaźniki intensywności zabudowy: min. 0,1, max. 0,70.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże zbiorowe, place manewrowe, drogi dojazdowe, ciągi piesze, pieszko-jezdne.

2. Do funkcji usługowej zalicza się: usługi handlu, gastronomii, funkcje biurowe, gabinety, usługi z zakresu administracji, kultury, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, edukacji, usługi pocztowe, kurierskie, działalność finansowa, ubezpieczeniowa, związana z obsługą rynku nieruchomości, inna nieuciążliwa działalność usługowa np.: naprawa artykułów użytku osobistego, domowego, pranie, czyszczenie, fryzjerstwo, kosmetyka.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **E-2MW**, **E-3MW**, **E-4MW** dopuszcza się sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym w granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5m od granicy działki ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi i naprawy pojazdów, usług transportowych, zakładów kamieniarskich, hurtowni, stolarni,

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- 1) stosowania materiałów wykończeniowych elewacji – tynk, cegła klinkierowa, kamień, z zastosowaniem detalu z drewna; dominujący kolor elewacji – odcienie brązu, czerwieni, szarości, beży,
- 2) stosowania materiałów pokrycia dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka; kolorystyka pokrycia dachów - odcienie brązu, szarości, czerni, czerwieni,
- 3) w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie innych materiałów do pokrycia dachu niż wymienione w pkt 2,
- 4) zachowania istniejącego dojazdu od ul. Roździeńskiego na terenie **E-4MW** .
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) **E-1MW** - z drogi publicznej ul. Biskupa Bednorza (znajdującej się poza granicą planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **E-1KDW** ,
- b) **E-2MW** – z dróg publicznych: ul. Biskupa Bednorza oraz ul. Roździeńskiego (znajdujących się poza granicą planu),
- c) **E-3MW**, **E-4MW** – z drogi publicznej - ul. Roździeńskiego (znajdującej się poza granicą planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **E-1KDW** .

6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja garaży zbiorowych wyłącznie poza pierzeją,
- 2) realizacja funkcji usługowej, o której mowa w ust. 2, jako obiekty samodzielne, bądź jako usługa w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z zewnątrz oraz pod warunkiem zachowania jednolitej formy architektonicznej dla całego parteru,
- 3) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych:
 - a) **E-1MW** - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12 m,
 - b) **E-2MW**, **E-3MW** - od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 16 m,
 - c) **E-4MW** - 2- 4 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 16 m,
- 4) maksymalna wysokość garaży - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5m,
- 5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - max. 12m,
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, gdzie część nadziemna kondygnacji podziemnej może sięgać do wys. 1,2m nad poziom terenu,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej - obowiązek realizacji dachów: płaskich o nachyleniu połaci do 15° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°,
- 8) dla garaży obowiązek realizacji dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- 10) powierzchnia zabudowy – max. 60% powierzchni działki budowlanej,
- 11) wskaźniki intensywności zabudowy: min. 0,2, max. 2,0.

Tereny zabudowy usługowej

§ 12. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi takie jak: handel detaliczny, hurtowy, gastronomia, drobna wytwórczość, turystyka, instytucje finansowe, doradcze, szkoleniowe, usługi hotelarskie, a także usługi kultury, zdrowia, edukacji, administracji, łączności, sportu, obsługa i naprawa pojazdów, usługi kurierskie, pozostała działalność usługowa np.: naprawa artykułów użytku osobistego, domowego, pranie, czyszczenie, fryzjerstwo, kosmetyka,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dostawczych o nośności do 3,5t, parkingi, drogi dojazdowe, place manewrowe, budynki pomocnicze - przy czym ich łączna ilość nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy w granicy działki budowlanej, garaże, funkcja mieszkaniowa w powiązaniu z funkcją usługową - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona pod mieszkanie będzie mniejsza niż powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zakaz realizacji usług transportowych, zakładów kamieniarskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **F-1KDW**.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12m; dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 12m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, gdzie część nadziemna może sięgać do wys. 1,2m nad poziom terenu,
- 3) maksymalna wysokość budynków pomocniczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4m wysokości,
- 4) obowiązek realizacji dachów: płaskich o nachyleniu połaci do 15°, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- 6) powierzchnia zabudowy – max. 70% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy: min. 0,2, max. 1,2.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E-2U, E-3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi takie jak: handel detaliczny, hurtowy, rzemiosło, drobna wytwórczość, turystyka, centra wystawiennicze, instytucje finansowe, doradcze, szkoleniowe, a także usługi kultury, zdrowia, administracji, łączności, obsługa i naprawa pojazdów, usługi kurierskie, pozostała działalność usługowa np.: naprawa artykułów użytku osobistego, domowego, pranie, czyszczenie, fryzjerstwo, kosmetyka, usługi transportowe, zakłady kamieniarskie,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże i parkingi dla samochodów osobowych, ciężarowych i dostawczych, w tym wielopoziomowe, działalność magazynowa, drogi dojazdowe, place manewrowe, budynki pomocnicze.

2. Na terenie **E-2U** dopuszcza się lokalizację usług gastronomii.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej.

4. Na terenie **E-3U** obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz obsługi komunikacyjnej terenów z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **F-1KDW**.

6. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - 4 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 16m; dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 12m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30m,

- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, gdzie część nadziemna kondygnacji podziemnej może sięgać do wys. 1,2m nad poziom terenu,
- 3) maksymalna wysokość budynków pomocniczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4m wysokości,
- 4) obowiązek realizacji dachów: płaskich o nachyleniu połaci do 15°, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) powierzchnia zabudowy – max. 75% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy: min. 0,2, max. 1,5.

Tereny zieleni

§ 14. 1. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **E-1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: altany, urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw, boiska), drogi dojazdowe, miejsca postojowe, prowadzenie upraw ogrodnich.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji funkcji innych niż wymienione w ust. 1,
- 2) składowania odpadów oraz wprowadzania zanieczyszczeń do wód oraz gleby.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz:

- 1) zachowania, uzupełnienia i uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień będących w złym stanie sanitarnym,
- 2) przy realizacji altan - stosowania materiałów elewacji – tynk, cegła klinkierowa, drewno, kamień; kolor elewacji – odcienie brązu, czerwieni, szarości, beży,
- 3) realizacji miejsc postojowych, dróg dojazdowych wyłącznie o nawierzchni ażurowej.
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej o symbolu **E-1KDW** .

4. Ustala się stosowanie ażurowych ogrodzeń działek.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m,
- 2) obowiązek realizacji dachów o nachyleniu połaci do 30°,
- 3) maksymalna powierzchnia całkowita altany - 25m².

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości przy uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych realizowanych zgodnie z zapisami uchwały.

2. Nakazuje się, aby nowo wyznaczone granice działek budowlanych były prostopadłe do dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 5%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię działki z przeznaczeniem pod zabudowę:

- 1) dla terenu **E-1MN** - 500m², minimalną szerokość frontu działki - 16m,
- 2) dla terenu **E-1MW, E-2MW, E-3MW, E-4MW** - 550 m², minimalną szerokość frontu działki – 18m,
- 3) dla terenów **E-1U, E-2U, E-3U** - 800 m², minimalną szerokość frontu działki – 18m.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **E-1KDW, E-1ZP** nie określa się parametrów działki.

5. Parametry nowo wydzielonych działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami realizacji tych urządzeń.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z otoczeniem: powiązanie zewnętrzne obszaru objętego planem z otoczeniem zapewniają:

- 1) ul. Biskupa Bednorza klasy Z - zbiorcza, przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy planu zapewniająca powiązanie obszaru objętego planem z centrum Piekar Śląskich w kierunku północnym,
- 2) ul. Roździeńskiego klasy Z – zbiorcza, przebiegająca wzdłuż północnej granicy planu zapewniająca powiązanie obszaru objętego planem w kierunku wschodnim z dzielnicą Dąbrówka Wielka, a w kierunku zachodnim z Bytomiem.

2. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E-1KDW** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości ok. 6 - 12m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenu **E-1KDW** (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego) mogą być miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

4. Niezbędne drogi dojazdowe wewnętrzne nie wyznaczone w planie należy projektować jako ulice o minimalnej szerokości 5m w liniach rozgraniczających.

5. Na terenach o symbolach: **E-1U** , **E-2U**, **E-3U** miejsca parkingowe o liczbie powyżej 20 stanowisk należy wyposażać w drzewa oceniające w liczbie co najmniej 1 drzewo na 3 stanowiska.

§ 17. 1. Realizacja funkcji wyznaczonej w planie polegająca na budowie, rozbudowie, nadbudowie wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny (łącznie z miejscem w garażu),
- 2) 1 miejsce na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym (łącznie z miejscem w garażu),
- 3) dla rzemiosła – 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektu,
- 4) dla obiektów handlowych – 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług,
- 5) dla przychodni, gabinetów lekarskich, biur, kancelarii prawnych – 2 miejsca na 1 gabinet,
- 6) dla usług związanych z administracją – 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej obiektu (z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów, garaży),
- 7) dla obiektów usługowych z zakresu kultury – 1 miejsce na 125m² powierzchni całkowitej obiektu,
- 8) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
- 9) dla obiektów hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 4 łóżka,
- 10) dla warsztatów – 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze,
- 11) hurtownie, magazyny – 1 miejsce na 150m² powierzchni użytkowej obiektu,
- 12) dla obiektów usługowych nie wymienionych w pkt od 1 do 11 - 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektów.

2. Dla realizacji funkcji wymagającej rozładunku towarów i polegającej na budowie, rozbudowie, nadbudowie nakazuje się zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla rozładunku samochodów dostawczych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu:

- 1) w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
- 2) w obszarach nie wydzielonych, a funkcjonujących dojazdów,
- 3) wzdłuż istniejących sieci w możliwie minimalnych odległościach od nich, zgodnie z przepisami w tym zakresie oraz przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania,

- 4) pomiędzy linią rozgraniczającą ciągów komunikacyjnych, a wyznaczoną linią zabudowy,
- 5) wzdłuż granicy ogrodzeń w możliwie najmniejszej odległości od ogrodzenia przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania.

§ 19. 1. Zaopatrzenie w wodę powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci stosownie do potrzeb.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się sukcesywne przeprowadzanie remontów i wymiany odcinków istniejącej sieci o złym stanie technicznym.

§ 20. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci stosownie do potrzeb.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz jego modernizację,
- 2) przy realizacji nowych i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych nakazuje się prowadzenie ich w infrastrukturze podziemnej.

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) na terenie **E-1MN** dopuszcza się stosowanie przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

§ 22. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie systemem kanalizacji deszczowej.

2. Dla terenów innych niż parkingi, place, drogi utwardzone dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w szczelnych zbiornikach.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub gromadzenie w szczelnych zbiornikach.

§ 23. Zaopatrzenie w gaz powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci stosownie do potrzeb.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło poprzez podłączenie do istniejących sieci ciepłowniczych,
- 2) dla nowych źródeł ciepła nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o spalanie paliw w urządzeniach o średniorocznej sprawności energetycznej powyżej 80%.

§ 25. Odpady winny być gromadzone i wywiezione na zorganizowane składowisko odpadów.

§ 26. W zakresie obsługi radiokomunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługa radiokomunikacyjna powinna odbywać się z istniejących, bądź projektowanych sieci telekomunikacyjnych pod warunkiem, że nie koliduje ona z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym,
- 2) zakaz budowy instalacji wolnostojących na terenach: **E-1MN** , **E-1MW**, **E-2MW**, **E-3MW**, **E-4MW**, **E-1ZP**,
- 3) dopuszcza się montaż urządzeń na dachach budynków w miejscach niewidocznych od strony dróg publicznych – ul. Roździeńskiego i ul. Biskupa Bednorza.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej

§ 27. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 30% dla terenów objętych planem.

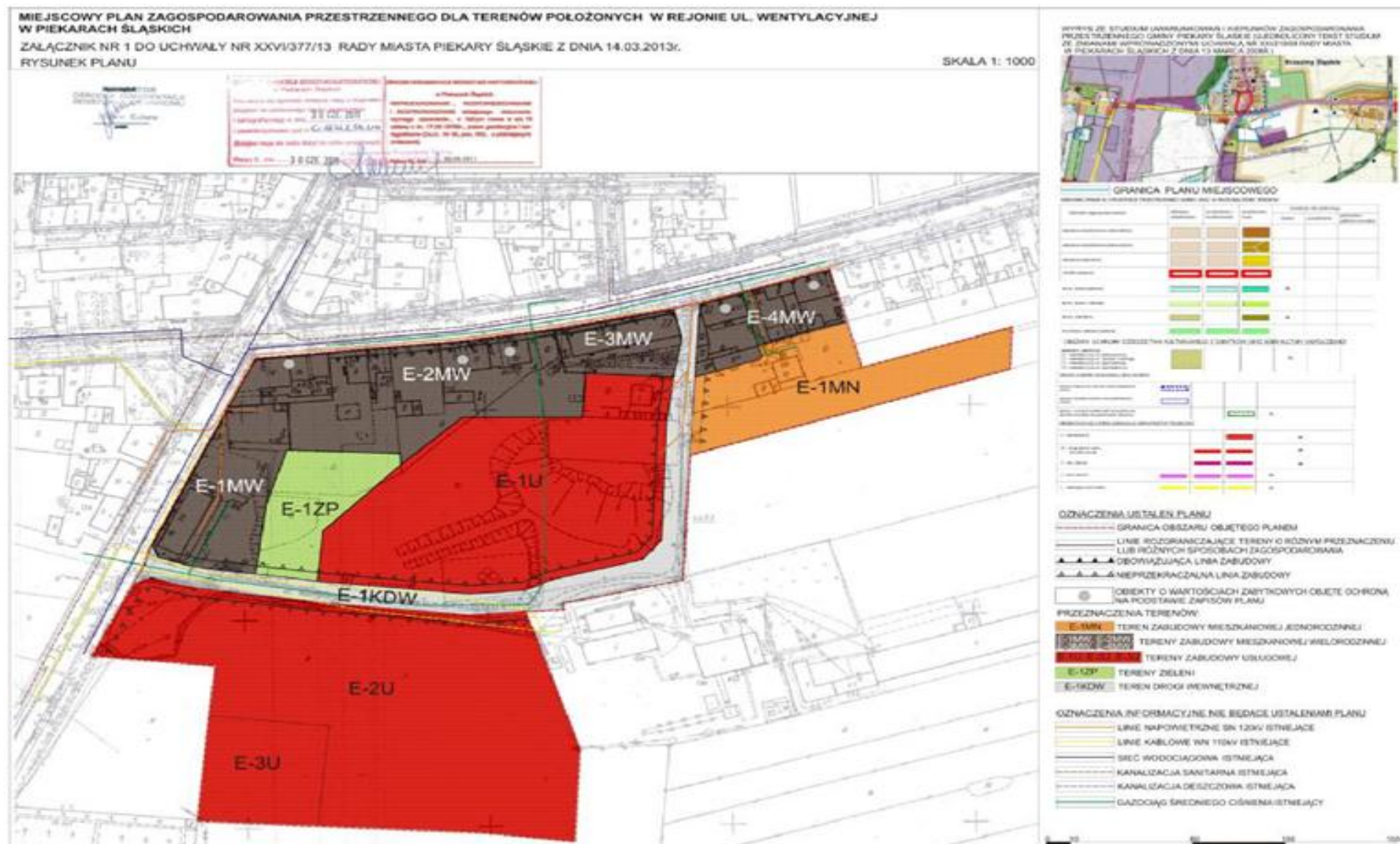
Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piekary Śląskie.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Piekary Śląskie

Krzysztof Seweryn



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/377/13
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia 14 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie 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 terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich

Rada Miasta Piekary Śląskie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) ustala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej w Piekarach Śląskich nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dlatego nie określa się sposobów ich realizacji oraz zasad finansowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/377/13
Rady Miasta Piekary Śląskie
z dnia 14.03.2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Piekary Śląskie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Wentylacyjnej
w Piekarach Śląskich**

Rada Miasta Piekary Śląskie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) ustala:

§ 1. 1. Nie uwzględnić uwagi z dnia 30.11.2012r. dot. działki nr 1278/14 dotyczącej dopuszczenia na terenie E-1MW stosowania na elewacjach budynków: betonu architektonicznego, elewacji wentylowanych z płyt włókno-cementowych lub laminowanych.

Działka nr 1278/14 bezpośrednio sąsiaduje z budynkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, stąd wymaga się dla nowej zabudowy stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji.