



**Uchwała Nr LIV/558/05  
Rady Miasta Mysłowice**

**z dnia 24 listopada 2005r.**

**w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Morgi Wschodnie” w Mysłowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

**Rada Miasta  
uchwała**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach.

Ustalenia planu zawierają:

1. rozdział 1: przepisy ogólne
2. rozdział 2: ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów
3. rozdział 3: przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. rozdział 4: przepisy dotyczące dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
5. rozdział 5: przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
6. rozdział 6: przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
7. rozdział 7: ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
8. rozdział 8: przepisy przejściowe i końcowe.

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach, zwanego dalej „planem” jest ustalenie warunków zagospodarowania terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zasad jej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

**§ 2**

1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie:
  - 1) Ustalonych graficznie granic opracowania;

- 2) Ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych przeznaczeniach;
- 3) Ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów.
- 4) Obszar objęty planem położony jest w granicach terenów górniczych kopalń węgla kamiennego, zatem wznoszenie, przebudowa lub rozbudowa trwałych budowli i urządzeń wymaga uzgodnienia z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.

### § 3

Ilekróć w przepisach jest mowa o:

- 1) Celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Dopuszczeniach – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionymi innymi warunkami szczególnymi;
- 3) Obiektach i urządzeniach obsługi komunikacji kołowej – należy przez to rozumieć takie obiekty i urządzenia, jak: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje i warsztaty obsługi technicznej i naprawy samochodów, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodowej i sklepy motoryzacyjne;
- 4) Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy linią kalenicy dachu, a poziomem terenu;
- 5) Obiektach, przedsięwzięciach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie inwestycje, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- 6) Planie – należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach, którego ustalenia zastały ujęte w formie niniejszej uchwały;
- 7) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i numery własności działek;
- 11) Strefie – należy przez to rozumieć całość obszarów objętych jednakowym przeznaczeniem podstawowym, oznaczonych literą i ewentualnie dodatkowo cyfrą;
- 12) Terenach przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane – należy przez to rozumieć obszary w dotychczasowym planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych przekształcane w niniejszym planie na tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 13) Terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne;
- 14) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Mysłowicach;
- 16) Uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywoływać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza i ziemi, hałasu i szkodliwego promieniowania;
- 17) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami;
- 18) Użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 19) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki przeznaczonej do realizacji i funkcjonowania tej zabudowy;
- 20) Wskaźniku zieleni – należy przez to rozumieć mierzoną procentem proporcję powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki;
- 21) Zakazach lub nakazach – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem;
- 22) Zieleni – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów

#### § 4

1. W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:
  - 1) **ZI** - tereny zieleni wysokiej
  - 2) **ZII** - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
  - 3) **ZIII** - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni;
  - 4) **MU I** - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej;
  - 5) **MU II** - tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
  - 6) **MU III** - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
  - 7) **MU IV** - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej;
  - 8) **KS** - tereny obsługi ruchu tranzytowego;
  - 9) **K** - tereny komunikacji kołowej.

#### § 5

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba, że ustalono w nim zasady tymczasowego zagospodarowania.

## ROZDZIAŁ 3

### Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 6

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zagospodarowanie w kierunku leśnym w rozumieniu ustawy o lasach z dnia 28 września 1991r. O Lasach (tj. Dz. U. Nr. 45 poz. 435 z 2005r.) Tereny te pełnią funkcję izolacyjną i bioklimatyczną.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

#### Nakazy:

- 1) Zalesienia przy utrzymaniu wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie 100 %;
- 2) Wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych oraz przebudowa drzewostanu w celu wzmocnienia biologicznego lasów i zwiększenia wskaźnika zadrzewienia w drzewostanie;

#### Dopuszczenia:

- 3) Pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów i z uwzględnieniem uznania lasów za ochronne;
- 4) Pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów, w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtwarzania, a także ochronę runa leśnego;
- 5) Budowa obiektów i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione do utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania i są uwzględnione w planach urządzenia lasów, a na terenach przeznaczonych do zalesienia i rekultywacji terenów – budowa obiektów tymczasowych i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione dla realizacji tych przekształceń;
- 6) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 7) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej;

#### Zakazy:

- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją izolacyjną i bioklimatyczną strefy oraz ograniczają możliwość zwiększania powierzchni strefy, a nie są związane z utrzymaniem lasów i zwiększaniem ich powierzchni – z zastrzeżeniem warunków podanych w dopuszczeniach.

## § 7

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku symbolem **ZII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzona i nieurządzona. Tereny te pełnią funkcję bioklimatyczną i ochronną.
4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

### Nakazy:

- 1) Zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) Utrzymanie łąk w użytkowaniu rolniczym.
- 3) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie 30%.

### Dopuszczenia:

- 4) Likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza;
- 5) Roboty ziemne, które prowadzą do odtwarzania naturalnego ukształtowania terenów;
- 6) Budowa stawów hodowlanych oraz związanych z tą działalnością małych jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3.5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>;
- 7) Rolnicze użytkowanie zieleni łąkowej;
- 8) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 9) Budowa sieci i urządzeń uzbrojenia podziemnego przy zachowaniu warunku nie wprowadzania trwałych zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu;
- 10) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego pod warunkiem zachowania istniejącego ukształtowania terenu strefy;
- 11) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego przy realizacji których nie ma możliwości zachowania istniejącego ukształtowania terenów strefy, możliwa jest wyłącznie w przypadku budowy na wiaduktach zapewniających spływ swobodny mas powietrza wzdłuż dolin rzek i cieków fizjograficznych;
- 12) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,05.

### Zakazy:

- 13) Lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem małych obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem stawów hodowlanych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3.5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>;
- 14) Lokalizacja obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza;
- 15) Składowanie odpadów;
- 16) Roboty ziemne w wyniku których następowaloby podniesienie poziomu gruntu o więcej niż 0.8m nad poziom gruntu rodzimego;
- 17) Utwardzanie powierzchni terenów w większym zakresie niż to wynika z potrzeb realizacji ścieżek spacerowych dla pieszych i ścieżek rowerowych.

## § 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZIII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody działkowe, cmentarze. Tereny objęte strefą pełnią funkcje parkowe i publiczne.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

### Nakazy:

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50%;
- 2) Dla zlokalizowania w niniejszej strefie usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach z zielenią towarzyszącą o ustalonym wskaźniku, wymagane jest spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

**Dopuszczenia:**

- 3) Zalesienia;
- 4) Zieleń parkowa, cmentarze, zieleń izolacyjna;
- 5) Ogrody działkowe, sady, ogrody;
- 6) Wszelkie budynki, urządzenia i użytkowanie terenów których realizacja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz spełniała będzie warunki ustalone w n/n tekście planu, a mianowicie:
  - a) siedliska specjalistycznych gospodarstw rolnych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa i garaże wyłącznie na zasadzie towarzyszenia obiektom lokalizowanym zgodnie z funkcją podstawową strefy w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tych obiektów i przy zachowaniu ustalonych w niniejszym planie standardów oraz szczegółowych ustaleń,
  - c) ośrodki rekreacyjne i sportowe, hotele, motele, szkoły, szpitale, itp. obiekty użyteczności publicznej,
  - d) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi komunalnej miasta,
  - e) drogi, ulice, sieci infrastruktury technicznej;

**Zakazy:**

- 7) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,2;
- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, które mogą stwarzać zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, a mianowicie:
  - a) składowanie odpadów,
  - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których na podstawie przepisów szczególnych ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
  - c) bazy, hurtownie, składy,
  - d) zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej,
  - e) garaże nie związane z obiektami lokalizowanymi zgodnie z funkcją podstawową strefy.

**§ 9**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa specjalna mieszkaniowo-usługowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazuje się:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,8;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

**Dopuszcza się:**

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, w tym:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni poniżej 200 m<sup>2</sup> oraz obiekty rzemieślnicze zatrudniające do 30 osób z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
  - b) obiekty drobnej wytwórczości związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonych w tych obiektach działalności gospodarczych nie będzie wykraczała poza granice działki przeznaczonej dla ich budowy przy uwzględnieniu standardów zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie,
  - c) obiekty usługowe – hotele, motele, obiekty gastronomiczne, turystyczne,
  - d) zabudowę mieszkaniową jako niezbędne uzupełnienie podstawowej działalności usługowej, gospodarczej, do 50% powierzchni użytkowej w obrębie działki,
  - e) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
  - f) parkingi,
  - g) parki i zieleńce;
  - h) obiekty dydaktyczne,
  - i) obiekty sakralne,

- j) pomniki;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
  - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
  - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcje,
  - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

**Zakazuje się:**

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,8 oraz wysokości zabudowy powyżej II kondygnacji i wysokości max do 9,0 m;
  - 9) Lokalizacji nowych obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
  - 10) Lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
  - 11) Budowy, rozbudowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym:
    - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
    - b) baz, składów i obiektów handlu hurtowego,
    - c) garaży zbiorowych;
  - 12) Przekraczania powierzchni mieszkaniowej obiektu mieszkaniowo-usługowego ponad 50% całkowitej powierzchni tego obiektu;
  - 13) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
  - 14) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń które mogą powodować uciążliwości dla otoczenia wykraczające poza granice działki przeznaczonej pod inwestycję;
  - 15) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
  - 16) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko określony jest bezpośrednio w przepisach szczególnych;
  - 17) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **800 m<sup>2</sup>**;
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
- 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać II kondygnacji nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;
  - 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;
  - 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
  - 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
  - 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
    - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30°÷45°**,
    - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równolegle do ulicy przylegającej do działki,
    - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
    - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicę i dachów płaskich.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU II**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazuje się:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,7;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

**Dopuszcza się:**

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, a mianowicie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa oraz małe budynki mieszkalne do 4 rodzin w jednym budynku, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
  - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - c) budynki użyteczności publicznej;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
  - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
  - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcje,
  - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

**Zakazuje się:**

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,7 ;
  - 9) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
  - 10) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny lub bezpieczeństwo osiedli i zespołów mieszkaniowych, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
  - 11) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
  - 12) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
    - 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **600 m<sup>2</sup>**;
    - 2) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na poziomie nie mniejszym niż **450 m<sup>2</sup>**;
    - 3) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową na poziomie nie mniejszym niż **350 m<sup>2</sup>**;
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
    - 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać **II kondygnacji** nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;

- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż **5,0 m** od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **1,2 m** powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
  - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>**,
  - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy przylegającej do działki,
  - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
  - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

## § 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU III**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna w obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

### **Nakazuje się:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 60 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,25;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

### **Dopuszcza się**

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkalno-usługową, a mianowicie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
  - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
  - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcje,
  - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko
- 8) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

### **Zakazuje się:**

- 9) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,25;
- 10) Lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako obiektów wolnostojących;
- 11) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 12) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;



- 13) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1.10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
  - 14) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi;
  - 15) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **2000 m<sup>2</sup>**.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
- 1) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
  - 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
    - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **35°÷45°**,
    - b) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
    - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

## § 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU IV**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług jako funkcji uzupełniającej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

### **Nakazuje się:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,6;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

### **Dopuszcza się:**

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkalno-usługową, a mianowicie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
  - b) zabudowa wielorodzinna,
  - c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
  - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
  - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcje,
  - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze zatrudniające do 10 osób, związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 8) Obiekty handlowe o powierzchni handlowej do 200 m<sup>2</sup>;
- 9) Drogi, ulice, sieci uzbrojenia nad- i podziemnego;
- 10) Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania strefy i miasta;

**Zakazuje się:**

- 11) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,6;
  - 12) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
  - 13) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
  - 14) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
  - 15) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi na powierzchni przekraczającej 30% niezabudowanej powierzchni działki;
  - 16) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowice.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
    - 1) Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą nie może być mniejsza niż **800 m<sup>2</sup>**;
    - 2) Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż **600 m<sup>2</sup>**.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
    - 1) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
    - 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
      - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30°÷45°**,
      - b) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
      - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich;
    - 3) Wysokość budynków usługowych wolnostojących lub przybudówek nie może przekraczać **6,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, a posadzka budynku nie może być usytuowana wyżej niż **0,35 m** od poziomu terenu;
    - 4) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

**§ 13**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, dla których przeznaczeniem podstawowym są usługi transportu samochodowego i usługi motoryzacyjne oraz inne tym podobne usługi ściśle związane z obsługą samochodowego ruchu tranzytowego.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 10%;
- 2) Spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

**Dopuszczenia:**

- 3) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie, których charakter nie jest sprzeczny z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
  - a) obiekty i urządzenia świadczące usługi związane z obsługą ruchu samochodowego,
  - b) usługi hotelarskie i pokoje gościnne itp.,
  - c) usługi gastronomiczne,
  - d) handel,
  - e) usługi związane z przygotowaniem towarów do odbioru na zamówienie,
  - f) usługi bankowe, usługi ubezpieczeniowe, usługi loteryjne itp.;

- 4) Adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących – pod warunkiem, że lokalizacja tych obiektów nie jest kolizyjna z istniejącymi i planowanymi do rozbudowy drogami i ulicami oraz, że adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów związana będzie z obsługą ruchu tranzytowego;
- 5) Pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego – w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy obiektów wymienionych w ust. 3 i pod warunkiem, że pomieszczenia mieszkalne będą zlokalizowane w obrębie budynków o podstawowej funkcji związanej z funkcjonowaniem strefy i nie będą stanowiły budynków samodzielnych, a łączna powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 50% całkowitej powierzchni zabudowy obiektu w którym są zlokalizowane;
- 6) Wszelkie budynki i urządzenia komunalne, inżynierskie, kubaturowe i liniowe oraz inne niezbędne dla funkcjonowania miasta;

**Zakazy:**

- 7) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
  - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
  - b) garaży zbiorowych i boksów,
  - c) obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
  - d) pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej przekraczających 50% całkowitej powierzchni
  - e) zabudowy obiektu w którym są lokalizowane,
  - f) hurtowni, baz i składów,
  - g) obiektów usług oświaty, zdrowia, kultury i wypoczynku;
- 8) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 1,5.

**§ 14**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, dla których przeznaczeniem podstawowym są ulice, parkingi i place postojowe.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Spełnienie warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;
- 2) Uwzględnianie warunków technicznych komunikacji pieszo-rowerowej;

**Dopuszczenia:**

- 3) W przypadku dróg i ulic istniejących – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i bez obiektów kubaturowych wraz z adaptacją istniejącego uzbrojenia oraz możliwością przebudowy istniejących i realizacją nowych sieci uzbrojenia podziemnego;
- 4) W przypadku dróg i ulic planowanych oraz rezerw terenowych – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- 5) Do czasu realizacji dróg określonych w planie jako projektowane dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania istniejących, lokalnych połączeń drogowych w pasach rozgraniczających dróg projektowanych;

**Zakazy:**

- 6) Budowa i użytkowanie, które niezgodne są z funkcją podstawową strefy lub będą stanowiły uciążliwość dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

## ROZDZIAŁ 4

## Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

## § 15

1. Linie rozgraniczające, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej zawierają elementy komunikacji samochodowej (drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu.
2. Klasyfikacja oraz oznaczenia dróg i ulic na rysunku planu zgodne są z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
  - K(G)** -droga główna
  - K(Z)** -droga zbiorcza
  - K(L)** -droga lokalna
  - K(D)** -droga dojazdowa
3. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:
  - 1) Ulica klasy **G** – realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali miasta, przy ograniczonej dostępności jezdni;
  - 2) Ulica klasy **Z** – realizuje połączenia międzyobszarowe oraz obsługuje większe zespoły mieszkaniowe, przy ograniczeniu liczby zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
  - 3) Ulice klasy **L** i **D** – realizują powiązania wewnętrzne oraz obsługują bezpośrednio otoczenie.
4. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami ustala się następujące parametry geometryczne:
  - 1) Ulica klasy **G 1/4**:
    - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 35.0 m,
    - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 10.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 30.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni lub poza obszarem ograniczonego użytkowania, w przypadku jego ustalenia;
  - 2) Ulica klasy **Z 1/2**:
    - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 20.0 m,
    - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 8.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 15.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 3) Ulica klasy **L 1/2**:
    - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 15.0 m,
    - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 4) Ulica klasy **D**:
    - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 10.0 m,
    - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
5. Dla drogi klasy **G** nie dopuszcza się innych niż ustalone w planie zjazdów i skrzyżowań. Szczegółowe zasady organizacji ruchu na drodze i skrzyżowaniach pozostawia się w gestii zarządcy drogi.
6. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych dla terenów podlegających ochronie zgodnie z wymaganiami ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego, poprzez odpowiednie kształtowanie przekrojów poprzecznych ulic klasy D.
8. Na terenach oznaczonych symbolami **MU** układ komunikacyjny ustalony w planie może zostać uzupełniony o odcinki ulic dojazdowych, zapewniających prawidłową obsługę poszczególnych obszarów. Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze, niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
9. Każda pojedyncza działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w ramach obowiązujących przepisów.
10. Ulice bez przejazdu powinny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Ulice nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.
11. Dla ulic publicznych w istniejącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach przeznaczonych dla rozwoju takiej zabudowy zabrania się zmniejszać szerokość jezdni poniżej 5.0 m, z zastrzeżeniem pkt. 12 b i c.  
W przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego należy stosować chodniki jednostronne lub ciągi pieszo-jezdne.  
W odniesieniu do ulicy dojazdowej K(D) wydzielenie geodezyjne drogi o innej szerokości niż ustalona w planie będzie traktowane jako wydzielenie drogi prywatnej. Ustala się minimalną szerokość drogi prywatnej jako 4.0 m, w tym szerokość jezdni minimum 3.0 m.
12. W uzasadnionych przypadkach, np. przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w pkt. 4:
  - 1) Korekty linii rozgraniczających ulic klasy Z, L i D mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmian planu w przypadkach jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
    - a) uzasadnienia wprowadzenia zmian,
    - b) zachowania ustalonego w planie przebiegu trasy oraz lokalizacji skrzyżowań,
    - c) zachowania parametrów technicznych określonych w rozporządzeniu wymienionym w pkt.1,
    - d) zabezpieczenia możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
    - e) utrzymania możliwości realizacji ciągów infrastruktury technicznej;
  - 2) Zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz jezdni można dopuścić w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub w obszarach o utrwalonych podziałach na działki, w których nie istnieje możliwość dokonania innego podziału nieruchomości;
  - 3) Gdy ulica lub droga prywatna obsługuje docelowo zespół mniej niż 20 budynków lub działek o dominującej funkcji mieszkaniowej, szerokość jezdni może być zmniejszona do 4.75 m, a szerokość pasa drogowego do 8.5 m (w przypadku zastosowania chodników obustronnych) lub do 8.0 m (w przypadku zastosowania chodnika jednostronnego lub ciągów pieszo-jezdnych).
13. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):
  - 1) Wydzielonych ciągów rowerowych;
  - 2) Zatok autobusowych i wiat przystankowych wraz z kioskami typu "Ruch" jako elementu wiaty lub przystanku;
  - 3) Pasmowej zieleni ochronnej;
  - 4) Ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
  - 5) Urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne;
  - 6) Elementów małej architektury (w tym reklam);
  - 7) Zatok postojowych.
14. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie.

- 1) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy Z, L, D;
  - 2) Lokalizacja wyodrębnionych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
    - a) tereny mieszkalno-usługowe zabudowy jednorodzinnej *MUII* i tereny mieszkaniowo-usługowe w obszarze ochrony terenów dolin i cieków układu fizjograficznego *MUIII* – 2 miejsca postojowe na jedną działkę i 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) tereny mieszkalno-usługowe – specjalne *MUI* – 3 m.p./10 użytkowników, 25 m.p./100 zatrudnionych i 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) tereny obsługi ruchu tranzytowego KS – 30 m.p./100 użytkowników i 25 m.p./100 zatrudnionych.
15. Przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie sieci uzbrojenia podziemnego.

### § 16

1. Adaptuje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny (z uwagi na skalę zapisu 1:2000).
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wymienionych w ust. 1 według uzgodnień z ich administratorami. Zagospodarowanie musi uwzględniać dostęp do urządzeń i sieci na czas remontu.
4. Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu.
5. Przebiegi nowych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równolegle do dróg w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej.
6. W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie, jak dla nowych sieci o których mowa w ust. 5.
7. Sieci tranzytowe (mające charakter ponadlokalny i nie obsługujące terenu, przez który przechodzą) mogą być trasowane w inny sposób, niż ten podany w ust. 6 pod warunkiem:
  - 1) Udowodnienia niemożności innego ich wytrasowania;
  - 2) Zlokalizowania ich w taki sposób, aby nie przechodziły one przez strefy zabudowane;
  - 3) Uzyskania zgody właściciela terenu, przez który projektowana inwestycja ma przechodzić
8. Dla każdej nowej inwestycji wymagane jest uzbrojenie terenu oraz doprowadzenie odpowiednich mediów technicznych;

### § 17

1. Ustala się tereny objęte strefami ochronnymi od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pokazanych na rysunku planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ochronnych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się strefy o następującej szerokości licząc od osi sieci:
  - 1) 10 m dla wodociągu Ø 1000 i Ø 500;
  - 2) 6 m dla kolektorów sanitarnych i deszczowych i ciepłociągu;
  - 3) 25 m od gazociągu wysokoprężnego dla terenu budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
  - 4) 20 m od gazociągu do zabudowy mieszkaniowej;
  - 5) 15 m od gazociągu do innej zabudowy

4. Szerokości stref, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z właścicielami (administratorami) sieci.
5. Odległości od sieci nie wymienionych w ust. 2 należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 18

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizacji sanitarnej.
2. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy danej inwestycji w przypadku, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie sieć wodociągową i elektroenergetyczną oraz pod warunkiem, że inwestycja posiadała będzie zapewnienie dostawy mediów niezbędnych do jej funkcjonowania oraz rozwiązany sposób odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami § 20. Do czasu realizacji systemowej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni i ujęć wód głębinowych.

### § 19

1. Ustala się rozdzielnicy system kanalizacji.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni.
4. Do sieci kanalizacyjnej, w tym do studzienek oraz stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu.
5. Modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
6. Lokalizacja budynków nie może kolidować z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
7. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowic.

## ROZDZIAŁ 5

### Przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

### § 20

Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy mierzone procentem powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki oraz wskaźniki zieleni mierzone procentem powierzchni przeznaczony dla zieleni do powierzchni działki:

<b>Strefa</b>	<b>Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy</b>	<b>Minimalny wskaźnik zieleni</b>
Z I	bez zabudowy	100% zieleni wysokiej
Z II	0,05	30%
Z III	0,2	30%
MU I	0,8	30%
MU II	0,7	50%
MU III	0,25	60%
MU IV	0,6	30%
K,KS	1,5	10%

§ 21

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów i podziału na działki:

1. Nakazuje się konieczność zachowania podziału terenu na działki według linii ściśle określonych na rysunku planu;
2. Nakazuje się zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczonej na podstawie linii zabudowy tworzonej przez obiekty istniejące w ramach ustaleń strefy;
3. Nakazuje się uzgadnianie lokowania zamierzeń inwestycyjnych w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej z zarządcami tych sieci;
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
5. Zabrania się utwardzania powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową materiałami nieprzepuszczalnymi na obszarze przekraczającym 30 % niezabudowanej powierzchni działki;
6. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.
7. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.;
8. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego, przy czym szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 6,0 m.
9. dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
  - 1) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
  - 2) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
  - 3) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
  - 4) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
10. W ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak i zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg dotyczący zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłku – dopuszcza się zastosowanie urządzeń grzewczych na paliwa stałe spełniających aktualne normy dotyczące emisji szkodliwych substancji toksycznych do atmosfery.
11. Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
  - 1) komunikacji publicznej – ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego,
  - 2) terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno-sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności;
12. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
13. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowic.



## § 22

Ustala się następujące standardy zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Nie przekraczanie wysokości zabudowy – zgodnie z zapisami właściwej strefy.;
- 2) Dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
- 3) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 4) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o parametrach – zgodnie z zapisami właściwej strefy.

## § 23

Ustala się następujące standardy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:

- 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,5m od poziomu terenu, a wysokość posadzki budynku nie może być usytuowana wyżej niż 0,35 m od poziomu terenu;
- 2) W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
- 3) Konieczność stosowania dachów o kątach spadku połaci dachowych  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$  i pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
- 4) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

## § 24

Ustala się następujące standardy zabudowy usługowej i przemysłowej w ramach ustaleń stref dopuszczających taką zabudowę:

- 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych i łącznej wysokości max 9,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.

## ROZDZIAŁ 6

### Przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

## § 25

1. W celu ochrony dóbr kultury ustala się nakaz zachowania oraz uzgadniania z Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowo – budowlanych oraz prac dotyczących starodrzewu prowadzonych w następujących obiektach oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) Krzyżu przy ul. Ofiar Września 46c (działka nr: 942/71, 1518/20)  
ul. Pukowca 17 (działka nr 691/64, 1411/64);
  - 2) Budynkach mieszkalnych przy ul. Wybickiego 58 (działka nr: 2316/25),  
ul. Ofiar Września 50a (działka nr: 1066/5), ul. Pukowca 41 (działka nr)1383/43);
  - 3) Zabudowie zagrodowej przy ul. Wybickiego 24 (działka nr: 1930/28);
  - 4) Budynku szkoły przy ul. Wybickiego 79 (działka nr: 2010/43);
  - 5) Budynku przy cegielni, ul. Pukowca 33 (działka nr: 2348/42).
2. Wszelkie działania związane z zielenią oraz działania zmieniające dotychczasowy charakter lub sposób użytkowania terenu i obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych wymagają uzyskania pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych zaleca się nadzór archeologiczny działań związanych z robotami ziemnymi.

**§ 26**

1. Działania przy starodrzewie oznaczonym na rysunku planu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
2. Zakazuje się wykonywania robót ziemnych związanych z wykopami w bezpośrednim sąsiedztwie starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.

**ROZDZIAŁ 7**

**Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości,  
których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu**

**§ 27**

1. Dla terenów przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane, oznaczonych na rysunku planu, ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie to nie dotyczy parcel stanowiących własność Gminy Miasta Mysłowice oraz Skarbu Państwa.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 Prezydent Miasta zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym będzie pobierał opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy.

**ROZDZIAŁ 8**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 28**

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” ustala się, że tereny oznaczone symbolami **MU** są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 29**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

**§ 30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 31**

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