



**Uchwała Nr LXV/659/06  
Rady Miasta Mysłowice**

**z dnia 30 marca 2006 roku**

**w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy  
„Brzezinka Południowa” 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**

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dzielnicy „Brzezinka Południowa” w Mysłowicach.

Ustalenia planu zawierają:

- rozdział 1: przepisy ogólne,
- rozdział 2: ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów,
- rozdział 3: ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów,
- rozdział 4: zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- rozdział 5: ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
- rozdział 6: przepisy przejściowe i końcowe.

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Brzezinka Południowa” w Mysłowicach, zwanego dalej „planem” jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych w dzielnicy „Brzezinka Południowa” w Mysłowicach.

§ 2

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;

3) Ustalonego symbolem literowym sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu.

### § 3

Ileokroć w przepisach jest mowa o:

- 1) Dopuszczeniach – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionymi innymi warunkami szczególnymi;
- 2) Jednostce – należy przez to rozumieć wydzielenie w obrębie terenu lub strefy o określonym przeznaczeniu podstawowym, dla którego ustalono dodatkowe zasady zagospodarowania;
- 3) Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy linią dachu, a poziomem terenu; Wszelkie działania inwestycyjne, które dotyczyłyby istniejących obiektów, a związane byłyby z nadbudową lub zwiększaniem ich wysokości lub / oraz przekraczaniem wskaźników intensywności ponad ustalone w strefach planu wielkości wymagają uprzedniego wykonania analizy urbanistycznej najbliższego otoczenia (działki sąsiednie – stykające się z nieruchomością objętą wnioskiem) przez uprawnionego architekta lub urbanistę potwierdzającej możliwość ich przeprowadzenia.
- 4) Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Brzezinka Południowa” w Mysłowicach, którego ustalenia zastały ujęte w formie niniejszej uchwały;
- 5) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i numery własności działek;
- 9) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Mysłowicach;
- 11) 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;
- 12) Użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 13) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki przeznaczonej do realizacji i funkcjonowania tej zabudowy;
- 14) Wskaźniku zieleni – należy przez to rozumieć mierzoną procentem proporcję powierzchni przeznaczoną dla zieleni do powierzchni działki;
- 15) Zakazach lub nakazach – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem;
- 16) Zieleni – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zieleń urządzone.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów

### § 4

W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębnia się tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) **Z I** – tereny zieleni wysokiej – lasy i zadrzewienia;
- 2) **Z II** – tereny otwarte o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych; w tym:
  - a) **Z II Zi** – tereny o funkcji izolacyjnej
- 3) **Z III** – tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej; w tym:
  - a) **Z III Zc** – tereny cmentarzy,
  - b) **Z III Zd** – tereny ogrodów działkowych;
- 4) **MU IV** – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług jako funkcji uzupełniającej
- 5) **UH** – tereny usług z możliwością zamieszkania;
- 6) **PU** – tereny produkcyjno-usługowe;

- 7) **PUB** – tereny usługowo - biurowe
- 8) **K** – tereny komunikacji drogowej;
- 9) **K I** – tereny towarzyszące komunikacji;
- 10) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.

§ 5

Na rysunku planu oznaczono:

- 1) obszar, na którym istnieje możliwość występowania zapadlisk, w związku z prowadzoną w latach 80-tych XIX wieku eksploatacją górnictw z zawalem pokładu węgla zalegającego na niewielkiej (do ok. 80 m) głębokości;
- 2) strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy;
- 3) strefy ochronne dla istniejących magistrali wodociagowych Ø 1600 i Ø 300;
- 4) strefę ochronną dla napowietrznych linii wysokiego napięcia;
- 5) sieć wodociagową;
- 6) gazociągi;
- 7) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

§ 6

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 7

Grunty rolne i leśne występujące w obszarze objętym planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

### ROZDZIAŁ 3

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

§ 8

Dla całego obszaru objętego planem wprowadza się następujące, ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) Obowiązuje nakaz zachowania podziału obszaru na działki według linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach ściśle określonych na rysunku planu;
- 2) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
- 3) Obowiązuje zakaz składowania, magazynowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, oraz stosowania odpadów i skały płonnej do rekultywacji terenów;
- 4) W ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu 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.
- 5) Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
- 6) komunikacji publicznej – ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego,
- 7) terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno-sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności;
- 8) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 9) 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.

## § 9

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zagospodarowanie w kierunku leśnym w rozumieniu ustawy o lasach (obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 27 czerwca 2000 r., tekst jednolity ustawy – Dz.U.Nr 56, poz.679). Tereny te pełnią funkcję izolacyjną i bioklimatyczną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

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

**Dopuszczenia:**

- 4) Pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów i z uwzględnieniem uznania lasów za ochronne;
- 5) Pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów, w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtwarzania, a także ochronę runa leśnego;
- 6) 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;
- 7) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 8) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej;

**Zakazy:**

- 9) 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;
- 10) Zmiana przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

## § 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z II**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzonej i nieurządzonej. Tereny te pełnią funkcję bioklimatyczną i ochronną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Utrzymanie gruntów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) Zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) Utrzymanie łąk w użytkowaniu rolniczym;
- 4) Likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza;

**Dopuszczenia:**

- 5) Roboty ziemne, które prowadzą do odtwarzania naturalnego ukształtowania terenów;
- 6) Rolnicze użytkowanie zieleni łąkowej;
- 7) Użytkowanie rolnicze gruntów rolnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r z późniejszymi zmianami;
- 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 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej inżynierskich, kubaturowych i liniowych niezbędnych dla funkcjonowania miasta przy zachowaniu

warunku nie wprowadzania trwałych zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu z zastrzeżeniem pkt. 1 nakazów;

- 10) Budowa dróg 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;

**Zakazy:**

- 1) Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne z wyłączeniem inwestycji określonych w pkt. 9);
- 2) Lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów związanych z rolniczym użytkowaniem gruntów rolnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r z późniejszymi zmianami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej inżynierskich, kubaturowych i liniowych niezbędnych dla funkcjonowania miasta;
- 3) Lokalizacja obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza;
- 4) Składowanie odpadów;
- 5) Roboty ziemne w wyniku których następowaloby podniesienie poziomu gruntu o więcej niż 0.8m nad poziom gruntu rodzimego;
- 6) Utwardzanie powierzchni terenów w większym zakresie niż to wynika z potrzeb realizacji ścieżek spacerowych dla pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 11

1. W obrębie terenów **Z II** wyznacza się jednostkę oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZII Zi** – tereny zieleni o funkcji izolacyjnej.
2. W jednostce, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Utrzymaniu wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie 100%, z zastrzeżeniem traktowania krzewów jako zieleni wysokiej;
- 2) Wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych oraz przebudowa drzewostanu w celu poprawy izolacyjności strefy;

**Dopuszczenia:**

- 3) Budowa obiektów i urządzeń ochrony środowiska wzmacniających funkcję izolacyjną strefy.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z III**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń parkowa, skwery i zieleńce, ogrody działkowe i cmentarze. Tereny objęte strefą pełnią funkcje parkowe i publiczne.
2. W obrębie terenów **Z III** wyznacza się jednostkę oznaczoną na rysunku planu symbolem **Z III Zc** – tereny cmentarzy. Tereny te pełnią funkcje komunalne i publiczne.
3. W jednostce, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

**Dopuszczenia:**

- 2) Groby;
- 3) Wewnętrzne ciągi komunikacyjne;
- 4) Obiekty kultu religijnego;
- 5) Obiekty małej architektury;
- 6) Parkingi;
- 7) Obiekty administracji cmentarza;
- 8) Obiekty i urządzenia obsługi cmentarza;
- 9) Zieleń towarzysząca;

**Zakazy:**

- 10) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, inne niż przedstawione w dopuszczeniach niniejszego paragrafu.
4. W otoczeniu cmentarza wyznacza się strefę ochrony sanitarnej szerokości 50 m oznaczoną na rysunku planu.
5. W granicach strefy ochrony sanitarnej wprowadza się następujące dodatkowe ustalenia szczegółowe:
  - 1) Preferowane utrzymanie parkowego charakteru otoczenia cmentarza;
  - 2) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń dla których sąsiedztwo cmentarza stanowi uciążliwość, tj.: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących żywność, studzien z wodą dla celów konsumpcyjnych;
  - 3) Dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów w strefie ochrony sanitarnej bez możliwości rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i dokonywania zmiany sposobu użytkowania obiektów na cele mieszkalne.
6. W obrębie terenów **Z III** wyznacza się jednostkę oznaczoną na rysunku planu symbolem **Z III Zd** – tereny ogrodów działkowych. Tereny te pełnią funkcje parkowe, rekreacyjne i bioklimatyczne.
7. W jednostce, o której mowa w ust. 6 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi: 1 m.p. / 10 ogrodów działkowych;

**Dopuszczenia:**

- 2) Zieleń parkowa, zieleń izolacyjna;
- 3) Ogrody działkowe, sady, ogrody;
- 4) 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:
- 5) obiekty małej architektury,
- 6) budynki stanowiące wyposażenie działek spełniające standardy określone w niniejszym planie,
- 7) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania miasta i terenu;

**Zakazy:**

- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, inne niż przedstawione w dopuszczeniach niniejszego paragrafu oraz w sposób niezgodny z funkcją podstawową strefy, szczególnie:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) garaży,
  - c) obiektów i urządzeń obsługi komunalnej miasta.
8. Na terenach, o których mowa w ust. 6 ustala się następujące standardy zabudowy:
  - 1) Maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać **3,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
  - 2) Całkowita powierzchnia budynków nie może przekraczać **30 m<sup>2</sup>**.

## § 13

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 lecz nie mniej niż w ustalonych standardach wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe (rozdział 4 § 20 pkt. 19 ppkt. 2).

**Dopuszcza się:**

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia, 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 i garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 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 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 sprzedażnej 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:**

- 7) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do (czy nie większym niż) 0,6;
  - 8) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
  - 9) 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;
  - 10) 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;
  - 11) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi na powierzchni przekraczającej 30% niezabudowanej powierzchni działki;
  - 12) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami sieci i urządzeń określonych w koncepcji porządkowania gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
  - 13) Stosowania kontrastów oraz barw jaskrawych w rozwiązaniach kolorystyki obiektów istniejących i nowopowstających.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziału terenu na działki:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą - **800 m<sup>2</sup>**;
    - b) przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą - **600 m<sup>2</sup>**.
    - c) w przypadku podziałów wprowadzonych przed datą uchwalenia niniejszego planu dopuszcza się zabudowę na działkach o powierzchni nie mniejszej niż **450 m<sup>2</sup>**
  - 2) Dojazdy do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
    - a) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
    - b) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokościach w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
    - c) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i szerokości jezdni 5,5 m na całej jej długości,
    - d) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100 m wykonać należy plac do zawracania samochodów zgodnie z aktualnymi przepisami.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
  - 1) Maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0m**, a posadzka parteru budynku nie może być usytuowana wyżej niż **0,6m** od poziomu terenu;
  - 2) 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) pokrycia dachów w kolorze naturalnym ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej,
    - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich;
  - 3) Maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych wolnostojących lub przybudówek nie może przekraczać **6,0 m**, a posadzka parteru budynku nie może być usytuowana wyżej niż **0,35 m** od poziomu terenu;
  - 4) Maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać **5,0 m**, a posadzka budynku nie może być usytuowana wyżej niż **0,35 m** od poziomu terenu;
  - 5) Stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach wolnostojących dachów o następujących parametrach:
    - a) dachy o kątach spadku połaci dachowych **30<sup>0</sup>÷45<sup>0</sup>**,
    - b) pokrycia dachów w kolorze naturalnym – ceglastym, zielonym, grafitowym lub pochodnym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej,
    - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

#### § 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**, dla których przeznaczeniem podstawowym są tereny usług i handlu z możliwością zamieszkania.
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 15 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 1,0;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;
- 5) Zamierzenie inwestycyjne ma być zlokalizowane w granicach nieruchomości, których sumaryczna pow. wynosi minimum 5000m<sup>2</sup> z jednoczesnym wykazaniem prawa do dysponowania wnioskowanymi nieruchomościami na cele budowlane w granicach linii rozgraniczających jednej strefy UH.
- 6) Wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż strefy G(1/4) 35m o szerokości 6m w ramach którego należy zlokalizować zieleń wysoką urządzoną – izolacyjną.
- 7) Obsługa komunikacyjna projektowanych zamierzeń inwestycyjnych nie może być prowadzona bezpośrednio z ulic: Dzióbka, Kosztowskiej. Warunkowo dopuszcza się komunikowanie wnioskowanych zamierzeń poprzez działki nr 682/2, 684/2 oraz ul. Dworcową.

#### **Dopuszcza się:**

- 8) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją śródmiejską strefy, a mianowicie:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażnej poniżej 2000m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy poniżej 4000m<sup>2</sup>
  - b) obiekty usługowe
  - c) bazy, składy i obiekty handlu hurtowego, w tym centra logistyczne
  - d) obiekty rzemieślnicze i drobnej wytwórczości z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
  - e) mieszkania, wyłączenie jako niezbędne uzupełnienie podstawowej funkcji strefy,
  - f) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe - towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej i handlowej,
  - g) parkingi,
  - h) parki i zieleńce;
  - i) pomniki;



- 9) 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;
- 10) wysokość obiektów centrów logistycznych wynikającą z wymogów technologicznych
- 11) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;
- 12) Zabudowa w granicy możliwa przy zachowaniu jednakowej wysokości obiektów przylegających do siebie w granicy na odcinkach o długości min. 12m mierzonych w obu kierunkach prostopadle do granicy.

#### **Zakazuje się:**

- 13) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 1,0;
  - 14) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
  - 15) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają negatywnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców lub stanowią uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a mianowicie obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (zgodnie z aktualnymi przepisami w tej materii) ; z wyłączeniem: parkingów, stacji paliw z automatycznym, samoobsługowym systemem urządzeń dystrybucyjno-pomiarowo-rozliczeniowych, oczyszczalni ścieków jako funkcji uzupełniających funkcje wiodące.
  - 16) Budowy, rozbudowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu.
  - 17) 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;
  - 18) 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 następujące standardy zabudowy:
    - 1) Wysokość budynków nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii dachu;
    - 2) Stosowanie dachów nowych obiektów o następujących parametrach:
      - 1) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych nie przekraczających **19°**,
      - 2) pokrycia dachów w kolorze naturalnym z możliwością zastosowania blachy połaciowej: dachówkopodobnej, trapezowej, falistej itp.
    - 3) Dopuszcza się odstępstwa od zasady wyrażonej w pkt. 1 w przypadku budowy obiektów technicznych, których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziału terenu na działki:
    - 1) Powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek pod zamierzenia inwestycyjne kubaturowe nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup> – warunek nie dotyczy niezbędnych wydzieleni terenu pod cele infrastruktury technicznej.
    - 2) Nowo projektowane do wydzielenia działki mają mieć zapewniony dostęp do obszarów komunikacji zgodnie z pkt. 2 ppkt. 7 działu „Nakazuje się;”

#### § 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**, dla których przeznaczeniem podstawowym są tereny produkcyjno-usługowe.
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 20%;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 1,0;

- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

**Dopuszcza się** wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją produkcyjno – usługową terenu, a mianowicie:

- 5) Adaptację istniejących obiektów i urządzeń o funkcji przemysłowej, magazynowo składowej i obsługi komunalnej miasta oraz rozbudowę i przebudowę wymienionych obiektów pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich oddziaływania po adaptacji, rozbudowie lub przebudowie nie będą wykraczały poza granice terenu oznaczonego symbolem PU;
- 6) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy pod warunkiem że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice terenu oznaczonego symbolem PU;
- 7) Budynki towarzyszące obiektom o funkcji produkcyjnej i magazynowo – składowej;
- 8) Budynki wielofunkcyjne;
- 9) Budynki o funkcji usługowej;
- 10) Obiekty handlu detalicznego i hurtowego
- 11) Obiekty o funkcji mieszkaniowej, jako część obiektów dla których podstawowa funkcja jest wyrażona „dopuszczeniach” - w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebą związaną z cyklem i technologią prowadzonej produkcji i działalności. Powierzchnia mieszkalna tych obiektów nie może przekraczać 20 % całkowitej powierzchni zabudowy obiektu obsługiwanego;
- 12) Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia komunalne, inżynieryjne, kubaturowe liniowe;
- 13) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne i szkoły przyzakładowe;

**Zakazuje się** udowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją produkcyjno - usługową terenu, a mianowicie:

- 14) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 1,0;
  - 15) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
  - 16) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów i urządzeń dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko, wykraczają poza granice terenu określonego symbolem PU;
  - 17) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, należących do kategorii wymienionych w art. 51 ust.1 pkt. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r Dz. U. 62 poz. 627;
  - 18) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w opracowaniu regulującym gospodarkę ściekową miasta Mysłowic.
  - 19) Wyznaczania powierzchni sprzedaży detalicznej przekraczającej 2000m<sup>2</sup> w obiektach wyrażonych „Dopuszczeniami”;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
    - 1) Maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie może przekraczać **15 m**.
    - 2) Dopuszcza się odstępstwa od zasady wyrażonej w pkt. 1 w przypadku budowy obiektów, których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.
    - 3) Poziom posadzki parteru obiektów nie może być usytuowany wyżej niż **0,6 m** od poziomu terenu
    - 4) Dopuszcza się odstępstwa od zasady wyrażonej w pkt. 3 w przypadku budowy obiektów, w których poziom posadzki parteru narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania

## § 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PUB**, dla których przeznaczeniem podstawowym są tereny produkcyjno-usługowo-biurowe.
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 5 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 1,0;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

- 5) Zamierzenie inwestycyjne ma być zlokalizowane w granicach nieruchomości, których sumaryczna pow. wynosi minimum 5000m<sup>2</sup> z jednoczesnym wykazaniem prawa do dysponowania wnioskowanymi nieruchomościami na cele budowlane w granicach linii rozgraniczających jednej strefy PUB.
- 6) Wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż strefy G(1/4) 35m o szerokości 6m w ramach którego należy zlokalizować zielenią wysoką urządzonej – izolacyjną.
- 7) Obsługa komunikacyjna projektowanych zamierzeń inwestycyjnych może być prowadzona z łącznicy ulicy Kosztowskiej z projektowanym węzłem na S1 przy uwzględnieniu możliwości lokowania z niej wjazdów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Dopuszcza się** wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją produkcyjno – usługowo – biurową terenu:

- 8) Adaptację istniejących obiektów i urządzeń o funkcji administracyjno-biurowej, produkcyjnej, obsługi komunalnej miasta oraz rozbudowę i przebudowę wymienionych obiektów pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich oddziaływania po adaptacji, rozbudowie lub przebudowie nie będą wykaczały poza granice terenu oznaczonego symbolem PUB;
- 9) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, administracyjno-biurowej i usługowej pod warunkiem że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykaczały poza granice terenu oznaczonego symbolem PUB;
- 10) Budynki towarzyszące obiektom o funkcji produkcyjnej, administracyjno – biurowej i usługowej.
- 11) Budynki wielofunkcyjne;
- 12) Budynki o funkcji usługowej, biurowej;
- 13) Obiekty handlu detalicznego i hurtowego
- 14) Obiekty o funkcji mieszkaniowej, jako część obiektów dla których podstawowa funkcja jest wyrażona „dopuszczeniach” - w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebą związaną z cyklem i technologią prowadzonej produkcji i działalności. Powierzchnia mieszkalna tych obiektów nie może przekraczać 20 % całkowitej powierzchni zabudowy obiektu obsługiwanego;
- 15) Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia komunalne, inżynieryjne, kubaturowe i liniowe;
- 16) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne i szkoły

**Zakazuje się:**

- 17) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją produkcyjno – usługowo - biurową terenu, a w szczególności przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 1,0;
  - 18) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
  - 19) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów i urządzeń dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko, wykaczają poza granice terenu określonego symbolem PUB;
  - 20) Lokalizacji obiektów użyteczności publicznej takich jak: zakłady karne, poprawcze oraz pochodne, ośrodki leczenia uzależnień i pochodne, zamkniętych zakładów leczniczych i pochodne.
  - 21) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, należących do kategorii wymienionych w art. 51 ust.1 pkt. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r Dz. U. 62 poz. 627;
  - 22) Lokalizacji baz i składów, w tym otwartych (nie obudowanych) przeznaczonych do przechowywania, przeladunku surowców, produktów, materiałów, substancji pyłujących – sypkich.
  - 23) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w opracowaniu regulującym gospodarkę ściekową miasta Mysłowice.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
    - 1) Maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie może przekraczać **12m**.
    - 2) Dopuszcza się odstępstwa od zasady wyrażonej w pkt. 1 w przypadku budowy obiektów, których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.
    - 3) Poziom posadzki parteru obiektów nie może być usytuowany wyżej niż **0,6m** od poziomu terenu
    - 4) Dopuszcza się odstępstwa od zasady wyrażonej w pkt. 3 w przypadku budowy obiektów, w których poziom posadzki parteru narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziału terenu na działki:
    - 1) Powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek pod zamierzenia inwestycyjne kubaturowe nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup> – warunek nie dotyczy niezbędnych wydzieleni terenu pod cele infrastruktury technicznej.

- 2) Nowo projektowane do wydzielenia działki mają mieć zapewniony dostęp do obszarów komunikacji zgodnie z pkt. 2 ppkt. 7 działu „Nakazuje się;”

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, dla których przeznaczeniem podstawowym są ulice, drogi, węzły komunikacyjne, parkingi i place postojowe.
2. Na terenach, o których 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 drogi projektowanych;

**Zakazy:**

- 6) Budowa i użytkowanie, które niezgodne jest z funkcją podstawową strefy lub będą stanowić uciążliwości dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

§ 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zaplecze techniczne komunikacji samochodowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazuje się:**

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 20 %;
- 2) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 1,0;
- 3) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

**Dopuszcza się:**

- 4) Budynki i urządzenia stanowiące zaplecze dla komunikacji samochodowej pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice terenu oznaczonego symbolem KI, tj.:
- 5) warsztaty naprawcze i stacje obsługi pojazdów w tym myjnie,
- 6) garaże i parkingi zbiorowe,
- 7) stacje paliw;
- 8) Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia komunalne, inżynieryjne, kubaturowe i liniowe;

**Zakazuje się:**

- 9) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją podstawową terenu;
- 10) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 1,0;
- 11) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów mieszkaniowych;
- 12) Budowy, rozbudowy i użytkowania obiektów i urządzeń dla których skumulowane uciążliwe oddziaływanie na środowisko, wykraczają poza granice terenu określonego symbolem KI;

- 13) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, należących do kategorii wymienionych w art. 51 ust.1 pkt. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r Dz. U. 62 poz. 627;
- 14) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w opracowaniu regulującym gospodarkę ściekową miasta Mysłowic.

## § 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**, dla których przeznaczeniem podstawowym są tereny komunikacji kolejowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**Nakazy:**

- 1) Spełnienie warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z urządzeń i obiektów kolejowych, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;

**Dopuszczenia:**

- 2) Wszelkie sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów, które nie są sprzeczne z funkcją komunikacji kolejowej;

**Zakazy:**

- 3) Budowa i użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją podstawową strefy lub będą stanowić uciążliwość dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

## ROZDZIAŁ 4

## Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

## § 20

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(S)** -droga ekspresowa
  - K(G)** -droga główna
  - K(Z)** -droga zbiorcza
  - K(L)** -droga lokalna
  - K(D)** -droga dojazdowa
3. Drogi i ulice, o których mowa w ust. 2 są terenami przeznaczonymi dla realizacji zadań publicznych, finansowanych w całości lub części z budżetu miasta lub państwa.
4. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:
  - 1) Ulica klasy **S** - realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali regionu,
  - 2) Ulica klasy **G** – realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali miasta, przy ograniczonej dostępności jezdni;
  - 3) Ulica klasy **Z** – realizuje połączenia międzyobszarowe oraz obsługuje większe zespoły mieszkaniowe, przy ograniczeniu liczby zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
  - 4) Ulice klasy **L** i **D** – realizują powiązania wewnętrzne oraz obsługują bezpośrednio otoczenie.
5. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami ustala się następujące parametry geometryczne:

- 1) Ulica klasy **S 2/2**:
  - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 40.0 m,
  - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 40.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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.
6. 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.
7. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych dla terenów podlegających ochronie zgodnie z wymaganiami Ustawy „Prawo ochrony środowiska”.
8. Dla terenów oznaczonych symbolem **MU IV** ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego, poprzez odpowiednie kształtowanie przekrojów poprzecznych ulic klasy **D**.
9. Na terenach oznaczonych symbolem **MU IV** 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.
10. Planowany podział nieruchomości w granicach stref oznaczonych symbolem **PU, PUB, UH** bezwzględnie wymaga zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej uzupełniającej ustalony w planie układ komunikacyjny przy uwzględnieniu zapisów par. 14, 15, 16. Obsługa komunikacyjna uzupełniająca wymaga wyznaczenia pasów terenu pełniących funkcję komunikacyjną, o szerokości minimalnej 7.0 m wraz z wyznaczeniem na końcu nieprzelotowych sięgaczy placów manewrowych umożliwiających swobodne nawracanie samochodów ciężarowych o wymiarach z godnych z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
11. Obsługa komunikacyjna uzupełniająca kwalifikowana będzie jako droga prywatna z zastrzeżeniem ust. 15.
12. Dla projektowanych inwestycji w granicach nieruchomości w strefie **UH** i kolejnych powstających w wyniku podziałów dopuszcza się warunkowy ruch pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej nie przekraczającej obowiązującego ograniczenia tonażu w granicach istniejącego układu komunikacyjnego. Obsługa komunikacyjna pojazdami o wyższej masie całkowitej może być realizowana wyłącznie poprzez projektowany węzeł na S1 znajdujący się w granicach przedmiotowego planu miejscowego.

13. Każda pojedyncza działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bez ograniczeń.
14. Ulice bez przejazdu powinny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).
15. Ulice nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.
16. 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 ust. 13.  
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.
17. W uzasadnionych przypadkach, np. przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w ust. 5:
  - 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 ust.2,
    - 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 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).
18. 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.
19. 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, planowanych inwestycji powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
    - a) 2 m.p. / 1 działkę,
    - b) 3 m.p. / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu,
    - c) 1 m.p. / 2 mieszkania,
    - d) 25 m.p. / 100 zatrudnionych,

- e) 1 m.p. / 10 ogrodów działkowych,
- f) 1 m.p. / 10 miejsc grzebalnych.

20. Przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie sieci uzbrojenia podziemnego.
21. Na poszczególnych terenach realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych jest możliwa przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

#### § 21

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.
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, stref 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;

#### § 22

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 magistrali wodociągowej  $\varnothing$  1600 i 5 m dla magistrali wodociągowej  $\varnothing$  300;
  - 2) 15 m dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
4. Szerokości stref, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z właścicielami (administratorami) sieci.
5. Odległości inwestycji od sieci nie wymienionych w ust. 3 należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi.



§ 23

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizacji sanitarnej.
2. Rozpoczęcie budowy danej inwestycji objętej stosownymi Decyzjami administracyjnymi może nastąpić w momencie, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie możliwość obsługi przez 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 § 24. Do czasu realizacji systemowej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni i ujęć wód głębinowych.

§ 24

1. Ustala się rozdzielczy 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 opracowaniu regulującym gospodarkę wodno- ściekową miasta Mysłowice.

**ROZDZIAŁ 5**

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

§ 25

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 6**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 26

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

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 28

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