

**UCHWAŁA Nr XXI/189/2000**  
**z dnia 24 lutego 2000 r.**

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
KNUROWA W REJONIE ULIC GEN. ZIĘTKA, 26 STYCZNIA,  
PO WSCHODNIEJ STRONIE UL. SZPITALNEJ DO GRANICY PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO  
POMIĘDZY GMINAMI KNURÓW I GLIWICE.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [tekst jednolity, Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami] oraz art. 7, art. 18 ust. 2 pkt 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity Dz. U. Nr 15, z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami], na wniosek **Zarządu Miasta Knurowa**.

**RADA MIEJSKA W KNUROWIE**  
**u c h w a l a**  
**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KNUROWA**  
**TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:**

- Rozdział 1. :** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunku zmiany planu
- Rozdział 2. :** Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,
- Rozdział 3. :** Tereny publiczne
- Rozdział 4. :** Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska w tym zakazy zabudowy,
- Rozdział 5. :** Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne,
- Rozdział 6. :** Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów,
- Rozdział 7. :** Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu
- Rozdział 8. :** Przepisy końcowe i przejściowe .

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunku zmiany planu**

**§ 1.**

1. Zmianie ulega miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Knurowa zatwierdzony Uchwałą Nr X/103/91 Rady Miejskiej w Knurowie z dnia 26. 03. 1991 r. (Dz.Urz.Woj.Kat. Nr 9 z 14.08.1991 r.) wraz z późniejszą zmianą fragmentu tego planu zatwierdzonego Uchwałą Nr X/44/94 Rady Miejskiej w Knurowie z dnia 01/12/1994r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 16 z 12/12/1994r.
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego obejmuje obszar położony w północno-zachodniej części miasta Knurowa, a granice obszaru objętego zmianą planów określone są na rysunku zmiany planu.
3. Obszar objęty zmianą planu ogólnego znajduje się w rejonie ulic Gen. J. Ziętka, 26 Stycznia, po wschodniej stronie ul. Szpitalnej do granicy podziału administracyjnego pomiędzy Gminami Knurów i Gliwice.
4. Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

**§ 2.**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny o przeznaczeniu podstawowym wraz z urządzeniami, oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) usługowe i produkcyjne oznaczone symbolem UP,
  - b) usługowe, oznaczone symbolem U,
  - c) komunikacyjne wraz z obiektami i urządzeniami obsługi uczestników ruchu - oznaczone symbolem KD,

- d) mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MNUw,
- e) mieszkaniowe jednorodzinne skoncentrowane , oznaczone symbolem MNjs,
- f) zieleń urządzone , oznaczona symbolem ZU,
- g) tereny urządzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - Z - ulica zbiorcza,
  - L - ulica lokalna,
  - KX - ciągi piesze i rowerowe w liniach rozgraniczających ulic,
  - KXz - ciągi piesze w zieleni, zieleń izolacyjna , ścieżki rowerowe i drogi dojazdowe,
- h) zasady uzbrojenia terenu, oznaczone na rysunku planu:
  - EN - zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - W -zaopatrzenie w wodę,
  - Ks - odprowadzanie ścieków komunalnych,
  - Kd – odprowadzanie wód deszczowych ,
  - G - zaopatrzenie w gaz.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 , mogą być wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

### **§ 3.**

W rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 2 ust. 2 i 3.
2. Oznaczenia ciągów pieszych i rowerowych (KX), określające ich orientacyjny przebieg w liniach rozgraniczających dróg i ulic, które pozostają do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów ,
3. Linie zabudowy .
4. Punkty widokowe.
5. Określenie zasad przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Symbole identyfikacyjne terenów i urządzeń o których mowa w § 2.

### **§ 4.**

1. Podział terenów mieszkaniowo-usługowych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia poszczególnych działek oraz zachowania innych ustaleń niniejszej zmiany planu odnoszących się do tego terenu i przepisów szczególnych. Szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych ulic dojazdowych niezbędnych dla obsługi poszczególnych działek, minimum 10,0 m.
2. Podział terenów usługowych i produkcyjnych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia poszczególnych działek oraz zachowania innych ustaleń niniejszej zmiany planu odnoszących się do tego terenu i przepisów szczególnych. Minimalna szerokość jednej działki dla ww. zabudowy 50,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych ulic dojazdowych niezbędnych dla obsługi poszczególnych działek, minimum 10,0 m.

### **§ 5.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 2 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń zmiany planu.

## § 6.

Na terenach, o których mowa w § 2 ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, wewnętrznych ulic niezbędnych dla obsługi tych terenów.

## § 7.

1. Zmiana planu zakłada przekształcenie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Uwzględnia też istniejący stan własności. W ustaleniach zmiany planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska oraz możliwości uzbrojenia terenów w tym dostępności komunikacyjnej, jak i potrzeb wynikających z lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
3. Obszar objęty zmianą planu znajduje się na części terenu górniczego KWK „Knurów”. Wznoszenie trwałych budowli i urządzeń wymaga spełnienia wymogów ich ochrony przed wpływami eksploatacji górniczej.

## § 8.

Ilekcją w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *zmianie planu* - należy przez to rozumieć ustalenia dla zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Knurowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:2000, który stanowi integralną część zmiany planu i jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.
5. *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
7. *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
8. *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu,

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

## § 9.

### Ustalenia dla terenów objętych Zmianą planu:

<b>UP</b>	<p><b>1) Przeznaczenie podstawowe :</b> a) wieloprofilowe usługi komercyjne i publiczne , b) działalność produkcyjna .</p> <p><b>2) Przeznaczenie dopuszczalne:</b> a) łączenie funkcji usługowych i produkcyjnych , bądź realizację wyłącznie jednej z nich , b) parkingi ogólnodostępne i garaże wielokondygnacyjne , c) realizacja mieszkań dla właścicieli lub administratorów obiektów , d) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi, e) zieleni urządzona i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .</p> <p><b>3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b> a) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym od strony południowej – wzdłuż ulicy 26 stycznia , z wyłączeniem nasadzeń topolą , z doбором gatunku dostosowanego do planowanego zagospodarowania terenu ,</p>
-----------	---

	<p>b) powierzchnia zabudowy obiektami, na wydzielonych działkach, nie powinna przekraczać 60 % ogólnej pow. działki , a co najmniej 15 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni ,</p> <p>c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach powinny być realizowane przy uwzględnieniu udziału zadrzewień i zakrzewień ,</p> <p>d) miejsca postojowe dla potrzeb usług i produkcji należy uwzględnić w ramach posiadanej działki dla potrzeb inwestycji ,</p> <p>e ) Wysokość budynków nie powinna przekraczać 20,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu oraz kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,</p> <p>f ) z uwagi na szczególne położenie terenu dla kształtowania wizerunku miasta, przed decyzjami dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji obiektów,</p> <p>g ) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących ulic oraz od strony ulic planowanych,</p> <p>h ) wjazdy i obsługa strefy usługowej i produkcyjnej poprzez ulicę zbiorczą 01–Z1/2,KX, ulicę lokalną 03-L1/2,KX oraz wewnętrzne ulice dojazdowe w liniach rozgraniczających 10,0 m</p> <p>i ) minimalna odległość zabudowy licząc od linii rozgraniczających dla ulicy ul. Szpitalnej = 15,0 m , dla ulicy zbiorczej 01–Z1/2, KX ( ul.26 Stycznia ) = 10,0 m i dla ulicy lokalnej 03-L1/2,KX = 5,0m , oraz minimalna odległość zabudowy od granic administracyjnych gminy = 25,0m .</p> <p><b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w rozdziale 4 § 12 i § 13 niniejszej uchwały.</b></p>
<p><b>KD</b></p>	<p><b>1) Przeznaczenie podstawowe :</b></p> <p>a ) pas drogowy – połączenie ul.Szpitalnej z drogą krajową Nr 91 ,</p> <p>b ) pasy drogowe ponadlokalnego układu komunikacyjnego ,</p> <p>c ) obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu,</p> <p><b>2) Przeznaczenie dopuszczalne:</b></p> <p>a) infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcją drogi ,</p> <p>b) zieleni izolacyjna i urządzona,</p> <p><b>3) Warunki zagospodarowania terenu :</b></p> <p>a) zmiana przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z ich strefami bezpieczeństwa oraz realizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej w obszarach tych sieci wymaga uzgodnienia z ich właścicielem,</p> <p>b) parkingi ogólnodostępne przy obiektach i w strefach bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych winne uwzględniać zadrzewienia i zakrzewienia,</p> <p>c) wysokość budynków nie powinna przekraczać 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, a kształt dachów i proporcje elewacji winny uwzględniać ich ekspozycję w perspektywie z ciągów komunikacyjnych ,</p> <p>d) z uwagi na szczególne położenie terenu dla kształtowania wizerunku miasta, przed decyzjami dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji obiektów,</p> <p><b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony Środowiska, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w rozdziale 4 § 12 i § 13 niniejszej uchwały.</b></p>
<p><b>U</b></p>	<p><b>1) Przeznaczenie podstawowe :</b></p> <p>a) usługi komercyjne i publiczne ,</p> <p><b>2) Przeznaczenie dopuszczalne:</b></p> <p>a) parkingi ogólnodostępne i garaże wielokondygnacyjne ,</p> <p>b) nieuciążliwa działalność produkcyjna ,</p> <p>c) mieszkania jako towarzyszące funkcji usługowej dla właścicieli lub administratorów obiektów ,</p> <p>d) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,</p> <p>e) zieleni urządzona i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .</p> <p><b>3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <p>a) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym od strony zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem nasadzeń topolą, z doborem gatunku dostosowanego do planowanego zagospodarowania terenu ,</p> <p>b) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi , na wydzielonych działkach, nie powinna przekraczać 60 % ogólnej powierzchni działki i nie może być mniejsza niż 15% ogólnej powierzchni działki , a co najmniej 15 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni ,</p> <p>c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach powinny być realizowane przy uwzględnieniu udziału zadrzewień i zakrzewień ,</p> <p>d) miejsca postojowe dla potrzeb usług należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,</p> <p>e) Wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, a kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,</p> <p>f) u zbiegu ulicy Szpitalnej i Generała Ziętka zakłada się lokalizację supermarketu specjalizującego się w produktach spożywczych i artykułach przemysłowych ,</p>

	<p>g) z uwagi na szczególne położenie terenu dla kształtowania wizerunku miasta, przed decyzjami dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji obiektów,</p> <p>h) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących ulic oraz planowanych w ramach jednostki planu ,</p> <p>i) wjazdy i obsługa strefy usługowej poprzez ul. Szpitalną , ulice zbiorczą 01 –Z1/2, KX ( ulica 26 Stycznia ) oraz wewnętrzne ulice dojazdowe</p> <p>j) minimalna odległość zabudowy licząc od linii rozgraniczającej dla ulicy zbiorczej Z (ul. Szpitalnej ) = 15,0 m , dla ulicy zbiorczej 01 – Z1/2KX ( ul.26 Stycznia ) = 10,0 m . Ponadto ustala się minimalną linię dla zabudowy w obrębie terenu U, położonego wzdłuż istniejącego odcinka ul. Gen. J. Ziętka w odległości 15,0 m., licząc od granicy sporządzania zmiany planu.</p> <p><b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony Środowiska, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w rozdziale 4 § 12 i § 13 niniejszej uchwały.</b></p>
<p><b>MNjs</b></p>	<p><b>1) Przeznaczenie podstawowe :</b></p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana z urządzeniami towarzyszącymi ,</p> <p><b>2) Przeznaczenie dopuszczalne :</b></p> <p>a) garaże i miejsca postojowe związane z zabudową mieszkalną,</p> <p>b) funkcja usługowa jako nieuciążliwa działalność gospodarcza możliwa do prowadzenia w budynku mieszkalnym ( np. fryzjer, gabinet lekarski, kosmetyczka itp. ),</p> <p>c) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,</p> <p>d) zieleń urządzona i elementy wypoczynkowo-rekreacyjne .</p> <p><b>3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) budynki mieszkalne jednorodzinne szeregowe,</p> <p>b) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub innej, pod warunkiem doboru formy architektonicznej i właściwego usytuowania budynków, a ilość tej zabudowy nie przekroczy 10 % ilości mieszkań w zabudowie szeregowej,</p> <p>c) trwałe zainwestowanie terenu działki nie powinno przekraczać 60 % ogólnej powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów , miejsc postojowych, nawierzchni utwardzonych i t.p., przy czym co najmniej 30 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,</p> <p>d) powierzchnia nowych działek szeregowych nie powinna być mniejsza niż 180 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 335m<sup>2</sup>,</p> <p>e) szerokość działek budowlanych mieszkaniowych przeznaczonych do zabudowy szeregowej powinna wynosić nie mniej niż 5,40 m, dla bliźniaczej nie mniej niż 20,0m tj. 2 x 10,0m.</p> <p>f) linia zabudowy budynków mieszkalnych 5,00m od linii rozgraniczających, dla garaży dopuszcza się możliwość zabudowy przy granicy , jeżeli nie będzie to powodować kolizji z infrastrukturą techniczną,</p> <p>g) składowanie odpadów stałych komunalnych do kontenerów , z zaleceniem lokalizowania przy granicy, wspólnie z sąsiadem, w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie , przy uwzględnieniu segregacji odpadów ,</p> <p>h) adaptacja pomieszczeń na usługi nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska jak i nie może być uciążliwa dla sąsiadów oraz nie może powodować zmian charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki,</p> <p>i) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania :</p> <p>(1) wysokość budynków , liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 11,0m. Różnicowanie wysokości budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,</p> <p>(2) preferuje się wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych i naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 ÷ 45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji.</p> <p>Dopuszcza się inną formę architektoniczną zespołów budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w pozostałe otoczenie uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic ,</p> <p>(3) kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych i winna być zharmonizowana z kolorystyką całego segmentu,</p> <p>j) podział terenu na poszczególne działki może odbywać się po uprzednim opracowaniu koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi , której zakres przestrzenny powinien zawierać rozwiązania przedstawiające :</p> <p>(1) powiązania funkcjonalne projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami ,</p> <p>(2) elementy kompozycji urbanistycznej ,</p> <p>(3) układ zieleni ,</p> <p>(4) układ komunikacji wewnętrznej oraz powiązania z systemem komunikacji zewnętrznej ,</p> <p>(5) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej</p> <p>k) dla ciągów trwałych ogrodzeń obowiązują następujące wymagania :</p> <p>(1) lokalizowanie ogrodzeń bez przekraczania linii rozgraniczającej ulic ,</p>

	<p>(2) całkowita wysokość ogrodzeń powinna wynosić maksimum 1,30m a cokół ogrodzenia maksimum 0,30m nad terenem ,</p> <p>(3) nie dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń w postaci pełnej ,</p> <p>l) wjazdy i obsługa strefy zabudowy jednorodzinnej poprzez projektowaną ulicę lokalną 02- L1/2 KX , 04 - L1/2 KX ,ulicę Gen. J. Ziętka oraz wewnętrzne ulice dojazdowe.</p> <p><b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony Środowiska, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w rozdziale 4 § 12 i § 13 niniejszej uchwały.</b></p>
MNUw	<p><b>1) Przeznaczenie podstawowe :</b></p> <p>a) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi ,</p> <p><b>2) Przeznaczenie dopuszczalne :</b></p> <p>a) garaże bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową,</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana ,</p> <p>c) funkcja usługowa jako nieuciążliwa działalność gospodarcza ,</p> <p>d) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi i miejscami postojowymi,</p> <p>e) zieleń urządzone ( w tym osiedlowa i przydomowa ) i elementy wypoczynkowo-rekreacyjne .</p> <p><b>3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub innej, w zależności od zapotrzebowania rynku lokalnego , lecz nie więcej niż 40 % ogólnej powierzchni terenu MNUw,</p> <p>c) trwałe zainwestowanie terenu działki nie powinno przekraczać 60 % ogólnej powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów , miejsc postojowych itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną, przy czym co najmniej 20 % powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,</p> <p>d) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane , jeżeli działka ma ustalony , stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd wiążący się z układem dróg oraz miejsca postojowe w ilości jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie i dwa miejsca postojowe na usługę,</p> <p>e) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania :</p> <p>(1) wysokość budynków , liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 20,0m. Wysokość budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce , kształtu bryły i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,</p> <p>(2) preferowane jest wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych i naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 ÷ 45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji, dopuszcza się inną formę architektoniczną zespołów budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania obiektu w skali zespołu lub ciągu ulicznego w pozostałe otoczenie, uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic.</p> <p>(3) kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych i winna być zharmonizowana z kolorystyką zespołu budynków ,</p> <p>f) adaptacja pomieszczeń lub realizacja odrębnych obiektów usługowych ,jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej , nie może powodować zmiany charakteru mieszkaniowej zabudowy i obniżenia jej estetyki . Wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych , gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej ,</p> <p>g) preferuje się lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych ,</p> <p>h) podział terenu na poszczególne działki może odbywać się po uprzednim opracowaniu koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi , której zakres przestrzenny powinien zawierać rozwiązania przedstawiające :</p> <p>(1) powiązania funkcjonalne projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami ,</p> <p>(2) elementy kompozycji urbanistycznej i układ zieleni,</p> <p>(3) układ komunikacji wewnętrznej oraz powiązania zewnętrzne,</p> <p>(4) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej ,</p> <p>i) wjazdy i obsługa strefy zabudowy od strony ulicy 26 Stycznia i poprzez projektowaną ulicę lokalną 02-L1/2,KX oraz wewnętrzne ulice dojazdowe,</p> <p>j) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia określone symbolem MNjs</p> <p><b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakazy zabudowy, zostały określone w rozdziale 4 § 12 i § 13 niniejszej uchwały.</b></p>

<b>ZU</b>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) tereny zieleni urządzonej niskiej i wysokiej, b) urządzenia wypoczynkowo – rekreacyjne.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) ciąg pieszo – rowerowy o szerokości do 5,0 m w zieleni, b) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu wraz z dojazdami i miejscami postojowymi . c) obiekty handlowe parterowe o niewielkiej kubaturze .</p>
-----------	---

### § 10.

1. Ustalenia dla terenów komunikacji :

01-Z ½ , KX	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ulica zbiorcza dla obsługi terenów mieszkaniowych , usługowych i produkcyjnych ,</li> <li>□ Parametry ulicy : jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu , z obustronnymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz ciągi uzbrojenia terenu.</li> <li>□ Linie rozgraniczające 40,0 m .</li> <li>□ Minimalne linie nowej zabudowy 10,0 m licząc od linii rozgraniczających .</li> </ul>
02-L ½ , KX 03-L½ , KX 04-L½ , KX	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ulica lokalna .</li> <li>□ Parametry ulicy : jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu , z obustronnymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz ciągi uzbrojenia terenu .</li> <li>□ Linie rozgraniczające 20,0 m .</li> <li>□ Minimalne linie nowej zabudowy 5,0 m , a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10,0 m licząc od linii rozgraniczających .</li> </ul>

2. W liniach rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu przyległego .

3. W liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej ustala się zakaz sytuowania reklam wolnostojących oprócz reklam inwestorów działających w obszarze zmiany planu , dopuszcza się umieszczanie reklam na słupach oświetleniowych .

### Rozdział 3. Tereny publiczne

#### § 11.

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenów o funkcjach publicznych jak dogi lokalne.
2. Do terenów, o których mowa w § 11 ust. 1 i położonych w obrębie obszaru objętego zmianą planu należą tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: KD , 01-Z 1/2,KX, 02-L1/2,KX, 03-L1/2,KX, 04-L1/2,KX oraz teren zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZU.

### Rozdział 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakazy zabudowy

#### § 12.

1. Położenie obszaru objętego zmianą planu w rejonie głównych wjazdów na teren miasta Knuruwa od strony północno-zachodniej, wymaga kształtowania zabudowy o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych.
2. Dla spełnienia wymogów zagospodarowania obszaru podanego w ust. 1, wymagana jest realizacja terenów zieleni towarzyszącej zabudowie jako dodatkowe elementy strefy usługowej , produkcyjnej i komunikacji oraz terenów mieszkaniowo - usługowych.
3. Obejmuje się ochroną skupiska oraz pojedyncze egzemplarze wartościowej zieleni wysokiej stanowiącej trwały element zagospodarowania terenu .

#### § 13.

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania strefy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej, jako uzupełnienie ustaleń zawartych w § 9 i 10 określa się ogólne zasady dla całego obszaru:

- 1) realizacja zagospodarowania strefy usługowej i produkcyjnej oraz mieszkaniowo - usługowej, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:

- a) komunikacja publiczna: ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
  - b) zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń dla obsługi ludności.
- 2) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
- a) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania koksu i węgla,
  - b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno-bytowych (elektryczne, olejowe, gazowe lub sieci ciepłowniczej z ciepłowni centralnej)
- 3) ustala się zakazy dla terenów oznaczonych symbolami UP i U :
- a) realizacji inwestycji, której :
    - (1) uciążliwość może przekroczyć granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości,
    - (2) emisja zanieczyszczeń do powietrza, gruntu i wód, spowodowana działalnością projektowanej inwestycji, może spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, grunt i wody określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
    - (3) poziom hałasu i wibracji przekroczy wartości dopuszczalne na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
  - b) bezpośredniego odprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód i ziemi,
  - c) użytkowania terenu wyłącznie na cele związane z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów w tym : złomu, zużytych urządzeń i maszyn, substancji toksycznych lub łatwo palnych mogących stanowić zagrożenie dla środowiska,
  - d) obniżania estetyki otoczenia,
  - e) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - f) budowy zespołów garaży jednokondygnacyjnych, nie związanych z podstawową usługą lub produkcją,
  - g) wznoszenia obiektów usługowych i produkcyjnych wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych, magazynowych i transportu, przekraczających 20% ogólnej powierzchni działki,
- 4) ustala się zakazy dla terenu oznaczonego symbolem KD :
- a) realizacji inwestycji, której :
    - (1) emisja zanieczyszczeń do powietrza, gruntu i wody, spowodowana działalnością projektowanej inwestycji, może spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, gruntu i wody określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
    - (2) poziom hałasu i wibracji może przekroczyć wartości dopuszczalne na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
  - b) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym zabezpieczenia przed uciążliwością dróg,
  - c) wznoszenia obiektów wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych i magazynowych,
  - d) budowy zespołów jednokondygnacyjnych garaży,
  - e) bezpośredniego odprowadzenia ścieków do wód i ziemi,
- 5) ustala się nakaz dla terenów oznaczonych symbolem KD, UP :
- a) oczyszczania ścieków desz
  - b) czowych, przed odprowadzaniem do kanalizacji nie wyposażonej w urządzenia oczyszczające te ścieki, wprowadzanych do odbiornika, w przypadku realizacji inwestycji wymagających takich urządzeń,
  - c) budowy we własnym zakresie urządzeń oczyszczających i odprowadzających ścieki przemysłowe o składzie niewłaściwym dla istniejącej oczyszczalni ścieków komunalnych,

- d) budowy urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się do urządzeń kanalizacyjnych substancji niebezpiecznych w wyniku sytuacji awaryjnych ,
  - e) stosowania w mieszkaniach wentylacji mechanicznej i zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnie z obowiązującymi normami .
- 6) ustala się zakazy dla terenów oznaczonych symbolami MNUw i MNjs :
- a) realizacji usług , której uciążliwość może przekraczać granice działki projektowanej inwestycji oraz stwarzać uciążliwość wobec otoczenia i innych nieruchomości w tym realizacji warsztatów, stacji paliw, otwartych składów , hurtowni itp. ,
  - b ) obniżania estetyki otoczenia poprzez niewłaściwe : zastosowanie nieodpowiedniej formy zabudowy , utrzymanie obiektu , wykorzystanie terenu na składowanie różnych surowców i urządzeń ,
  - c ) chowu drobnego inwentarza i drobiu ( w tym gołębi ) ,
  - d) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - e) budowy zespołów jednokondygnacyjnych garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) zabudowy usługowej wolnostojącej powyżej 20 % ogólnej powierzchni terenu oznaczonego symbolem MNUw ,
  - g) ograniczenia powierzchni ogólnodostępnej zieleni poniżej 15% ogólnej powierzchni terenu oznaczonego symbolem MNUw i poniżej 10 % ogólnej powierzchni terenu oznaczonego symbolem MNjs .

## **Rozdział 5.**

### **Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne**

#### **§ 14.**

Do obszarów i obiektów chronionych zalicza się ujawnione i nieujawnione stanowiska archeologiczne.

#### **§ 15.**

Dla ochrony nieujawnionych stanowisk archeologicznych, wymagane jest zapewnienie nadzoru archeologicznego, pracom ziemnych przy realizacji tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów wymagających głębokich wykopów.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów**

#### **§ 16**

1. Dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji, a szczególnie zachowania wymogów sanitarnych, określa się cały obszar objęty zmianą planu jako strefę uzbrojenia terenu, która docelowo obejmie wszystkie tereny i działki położone w tym obszarze.
2. Ustala się, że w ramach strefy uzbrojenia terenu, tereny usługowe, produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe, obsługiwane będą docelowo infrastrukturą techniczną w zakresie:
  - a ) zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych. Zasilanie dwustronne: od strony ulic Gen. J. Ziętka poprzez ulicę Szpitalną w połączeniu z wodociągiem, który powinien być zrealizowany wzdłuż ulicy 26 Stycznia. Kierunki dostawy wody przedstawiono na rysunku zmiany planu i są oznaczone symbolem „W”.
  - b ) odprowadzenie ścieków komunalnych , poprzez wymagający realizacji system kolektorów i przepompowni do miejskiej oczyszczalni ścieków. Dostosowanie systemu lub rozwiązań lokalnych do zlewni ul. Szpitalnej. Kierunki odprowadzania ścieków komunalnych , przedstawiono na rysunku zmiany planu i są oznaczone symbolami: „Ks” ; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach , lokalny sposób odprowadzania ścieków , poprzez bezodpływowy szczelny zbiornik na ścieki lub biologiczną oczyszczalnię ścieków dla terenów oznaczonych symbolem KD ,
  - c ) dopuszcza się zasady gospodarki odpadami polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywozu ich na składowisko lub miejsca ich unieszkodliwiania położone poza obszarem objętym niniejszym planem , przy uwzględnieniu zasady segregacji odpadów ,

d ) kanalizacja odprowadzająca ścieki deszczowe poprzez wydzieloną sieć kolektorów usytuowanych wzdłuż istniejących lub w projektowanych ulicach: 01-Z1/2,KX, 02-L1/2,KX, 03-L1/2,KX w kierunku ul. Szpitalnej i istniejących kolektorów. Główne kierunki odprowadzania wód opadowych , przedstawiono na rysunku zmiany planów i są oznaczone symbolem „Kd” ; dopuszcza się , w uzasadnionych przypadkach , zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki ,

e ) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez linie 20kV z zapewnieniem dwustronnego zasilania od strony ul. Szpitalnej i od strony ulicy 26 Stycznia oraz ulicy Gen. J. Ziętka wraz z budową nowych stacji transformatorowych. Linie elektroenergetyczne 20 kV należy prowadzić wzdłuż istniejących i projektowanych ulic: Szpitalnej, 01-Z-1/2,KX, ( ul. 26 Stycznia ), 02-L1/2,KX, 03-L1/2,KX i 04-L1/2KX z wymogiem stosowania kabli podziemnych. Stacje Transformatorowe, należy lokalizować w zależności od potrzeby na terenach zainwestowanych lub jako wydzielone i dostępne od strony podanych powyżej ulic. Główne kierunki zasilania liniami energetycznymi 20kV, oznaczono na rysunku zmiany planu symbolem „EN”,

f ) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejących na terenie miasta Knuruwa gazociągów. Kierunki zasilania przedstawiono na rysunku zmiany planu i oznaczono symbolem „G”,

g ) zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni osiedlowej oraz indywidualnie w oparciu o paliwa ekologiczne(gaz, energia elektryczna lub oleje) ,

h ) w zakresie telekomunikacji, realizacja obsługi w systemie telekomunikacji stosownie do potrzeb obejmuje modernizację , budowę centrali oraz sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.

## **§ 17.**

1. Uzbrojenie terenu wynikające z podziału terenów na mniejsze działki oraz zastosowania dodatkowych wewnętrznych ulic dojazdowych, wymaga dostosowania do swoich potrzeb przez poszczególnych inwestorów, przy uwzględnieniu zasad ogólnych podanych w § 4 i § 16 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się zorganizowany sposób zaopatrzenia w energię , gaz, wodę , odprowadzenia ścieków komunalnych i wód deszczowych dla całego terenu wydzielonego poszczególnymi liniami rozgraniczającymi przy uwzględnieniu etapowej realizacji uzbrojenia poszczególnych działek , z zastrzeżeniem podanym w ust.3.
3. Budowa podziemnej infrastruktury technicznej powinna być realizowana z zapewnieniem możliwości przyłączenia poszczególnych terenów , objętych zmianą planu , poprzez przyjęcie właściwych średnic przewodów wod.- kan. , gazowych i przekrojów kabli elektrycznych .

## **Rozdział 7.**

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urzędzenia oraz użytkowania terenu**

## **§ 18.**

1. Do czasu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych oraz wydania decyzji administracyjnych umożliwiających realizację ustalonego w zmianie planów zainwestowania, grunty przeznaczone pod zainwestowanie pozostają w użytkowaniu rolniczym.
2. Ograniczenie realizacji inwestycji wymagających zwiększonego zapotrzebowania na wodę i odprowadzania ścieków do czasu rozbudowy i modernizacji miejskiego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków w północno-zachodnim rejonie miasta.
3. Dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenu na cele związane z potrzebami lokalnymi .

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe i przejściowe**

## **§ 19.**

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę 30% służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu. Ustalenie stawki 30% dotyczy nieruchomości wchodzących w skład obszaru oznaczonego symbolem UP , KD, U , 1 MNjs , MNUw oraz ulic 02-L1/2,KX i 03-L1/2,KX . Dla pozostałego terenu , ustala się stawkę 0%.

#### **§ 20.**

Rysunek zmiany planu w skali 1:2000, jest załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.

#### **§ 21.**

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

#### **§ 22.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego określonego w § 1 niniejszej uchwały, w zakresie obejmującym obszar sporządzenia zmiany planu.

#### **§ 23.**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Knuruwa.