

**UCHWAŁA Nr XXXVII/503/2005  
RADY MIASTA KNURÓW  
z dnia 7 lipca 2005 r.**

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów dla obszaru położonego  
w rejonie ulic: 1-go Maja i Jęczmiennej**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity; Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust. 1 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu akt normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity; Dz. U. Nr. 62 z 2000 r., poz. 718 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003, poz. 717), na wniosek **Prezydenta Miasta Knurów***

**RADA MIASTA KNURÓW**

**po stwierdzeniu zgodności, niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: 1-go Maja i Jęczmiennej, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów” przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Knurowie Nr XVII/141/99 z dnia 21/10/1999r.**

**u c h w a ł a :**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1-go Maja i Jęczmiennej**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

**Rozdział 1 :** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

**Rozdział 2 :** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz kształtowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**Rozdział 3 :** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**Rozdział 4 :** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

**Rozdział 5 :** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**Rozdział 6 :** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**Rozdział 7 :** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**Rozdział 8 :** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**Rozdział 9 :** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**Rozdział 10 :** Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**Rozdział 1.**

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

**§ 1.**

1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Knurów dla obszaru położonego w rejonie ulic 1-go Maja i Jęczmiennej zwany dalej „planem” obejmuje obszar, którego granice określone są w rysunku planu.

1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik graficzny Nr 1 – Rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000,
  - 2) Załącznik graficzny Nr 1 a – Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Knuruwa (uchwała nr XVII/141/99 Rady Miejskiej w Knurowie z dnia 21 października 1999 r.)
  - 3) Załącznik Nr 2 – Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
  - 4) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie, dotyczące uwag wniesionych do projektu planu.
2. Załączniki graficzne, wymienione w ust. 2, obowiązują w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

## § 2.

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie miejscowym** - należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego i rysunek planu miejscowego,
2. **tekście planu miejscowego** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
3. **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Knurów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
5. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały
7. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, powierzchnię ograniczoną obrysem zewnętrznym obiektu na poziomie parteru, tj. powierzchnię jaką przedstawia rzut budynku na rysunku projektu zagospodarowania działki.

## § 3.

W załączniku nr 1- rysunku planu, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) granice administracyjne Gminy,
- c) linie ciągle rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) symbole identyfikacyjne przeznaczenia terenów – literowe i cyfrowe, o których mowa w rozdziale 2

### Rozdział 2.

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz kształtowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

## § 4.

1. Tereny wyodrębnione w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem **U** przeznacza się pod zabudowę **usługową**.
2. Tereny wymienione w ust 1 mogą być wykorzystane w całości na cele realizacji komercyjnej funkcji usługowej bądź wytwórczej lub mieszanej; usługowo-wytwórczej.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) parkingów dla samochodów osobowych do 300 stanowisk,
  - 2) stacji paliw na dwa stanowiska z podziemnymi zbiornikami,

- 3) wyłącznie zabudowanych powierzchni magazynowych,
  - 4) wewnętrznych dojazdów, dojeżdż pieszych oraz innych obiektów towarzyszących realizowanej funkcji,
  - 5) zieleni urządzonej o funkcjach ochrony wizualno-sanitarnej,
  - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym lokalizację urządzeń do retencji i oczyszczania wód opadowych oraz związanych z oczyszczaniem ścieków socjalno-bytowych.
2. Określa się następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna; ustalenie, dotyczące wysokości zabudowy, nie odnosi się do wolnostojących urządzeń reklamowych, totemów firm lub innych akcentów lokalnych,
  - 2) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki 20,
  - 3) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki: 70%,
  - 4) zapewnienie miejsc dla parkowania samochodów osobowych w ilości minimum 50% sumy osób zatrudnionych oraz jednocześnie korzystających z usług,
  - 5) w granicach terenów o symbolu **WPJ-2U** obsługa komunikacyjna poszczególnych działek w oparciu o drogą dojazdową (zjazd zbiorczy) włączony do ulicy Jęczmiennej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6) wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza wymóg zachowania minimalnej odległości sytuowania zabudowy od linii rozgraniczających tereny;
  - 7) nadanie formie architektonicznej projektowanej zabudowy atrakcyjnej sylwety oraz kompozycji zapewniającej ład przestrzenny i harmonijne wkomponowanie w otaczający krajobraz,
  - 8) w granicach terenu **WPJ-1U** działania inwestycyjne, w tym przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania lub wymiana kubatury istniejącej zabudowy wymagają stosowania przepisów niniejszej uchwały.
3. Ustala się zakaz:
- 1) realizacji nowych obiektów z działalnością handlową o powierzchni sprzedażowej na jednej kondygnacji powyżej 500 m<sup>2</sup>, ale łącznie na wszystkich kondygnacjach nie więcej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokalizacji otwartych magazynów składowych.

## § 5.

1. Tereny wyodrębnione w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem **US**, przeznacza się pod komercyjne usługi sportu i rekreacji z wykorzystaniem zbiornika wodnego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki, zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy -1 kondygnacja nadziemna + 1 kondygnacja podziemna,
  - 2) maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki 10,
  - 3) kształtowanie pasa zieleni jako strefy otuliny wzdłuż zbiornika wodnego,
  - 4) dopuszcza się wykonanie włączenia do ulicy 1-go Maja w śladzie istniejącego dojazdu,
  - 5) sposób zagospodarowania terenu, w szczególności wykonanie nasadzeń zieleni, musi zapewnić atrakcyjność ekspozycji widokowej od strony ul. 1-go Maja,
  - 6) zakaz zasypywania istniejącego zbiornika wodnego i ograniczania jego powierzchni powyżej 15%,
  - 7) zakaz realizacji:
    - miejsc postojowych nie związanych funkcjonalnie z realizowaną działalnością usługową na terenie,
    - napowietrznej sieci i przyłączy energetycznych.

## § 6.

1. Tereny wyodrębnione w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi, oznaczone głównym symbolem **ZP**, przeznacza się pod **zieleni urządzonej**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie wykonania drogi dojazdowej zapewniającej obsługę sąsiednich terenów usługowo-mieszaniowych,
- 2) zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej.

#### **§ 7.**

Tereny wyodrębnione w rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem **KpD/L1/2** przeznacza się pod poszerzenie linii rozgraniczających ulicy Jęczmiennej

### **Rozdział 3.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 8.**

**Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1/ **zastosowanie formy, kolorystyki budynków, rytmu zabudowy w sposób zapewniający harmonijną całość,**
- 2/ **uwzględnienie w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno- estetycznych,**
- 3/ **tworzenie stref zieleni na obszarach zrehabilitowanych.**

#### **§ 9.**

Dla spełnienia wymogów podanych w § 8 dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w ramach strefy usługowej.

Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną i stosowanie innych urządzeń zabezpieczających przed oddziaływaniem strefy usługowej.

#### **§ 10.**

1. Dla całego obszaru planu ustala się zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;
- b) gromadzenia odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie objętym planem lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących aktów prawnych z zakresu gospodarki odpadami;
- c) składowania odpadów;
- d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- e) wprowadzania ścieków oczyszczonych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodno-prawnego,
- f) obniżania estetyki otoczenia poprzez niewłaściwe utrzymanie obiektów i zagospodarowanie terenu
- g) stosowania do celów grzewczych węgla nieuszlachetnionego, z dopuszczeniem stosowania tego paliwa w istniejącej cegielni do czasu jej likwidacji .

2. Ustala się nakaz:

- a) ujmowania, oczyszczania i odprowadzania do kanalizacji całości ścieków deszczowych (wód opadowych i roztopowych) pochodzących z dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usługowych, parkingów, placów manewrowych;
- b) prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji jakościowo- ilościowej, wraz z zapewnieniem miejsca jej odbioru;
- c) ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego;

- d) stosowania ekologicznych nośników energii, nowoczesnych urządzeń i technologii;
- e) zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do obiektów i urządzeń usługowo-produkcyjnych oraz terenów komunikacyjnych.

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

W przypadku rozbiórki istniejących budynków starej cegielni – obiekt o cechach zabytku, konieczność wykonania dokumentacji konserwatorskiej dla celów archiwalnych.

#### **Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

##### **§ 11.**

Realizacja celów publicznych związana jest z rozbudową ulicy Jęczmiennej na terenie oznaczonym symbolem KpD/L ½ oraz infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 7.

#### **Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

##### **§ 12.**

1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie terenu górniczego KWK „Knurów” – nie występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i zabudowy terenów z uwagi na eksploatację górniczą.
2. W obrębie obszaru objętego planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

##### **§ 13.**

1. Wszelkie działania w granicach planu powinny zostać poprzedzone dokonaniem nowego podziału nieruchomości, zgodnie z przebiegiem ustalonych linii rozgraniczających.
2. Równorzędnymi wariantami możliwych podziałów są:
  - a) traktowanie całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi jako jednej nieruchomości dla jednego inwestora,
  - b) wyodrębnienie kilku nieruchomości, o powierzchniach zgodnych z wnioskami inwestorów.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się zasadę bezpośredniej obsługi komunikacyjnej dojazdem zbiorczym.

#### **Rozdział 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

##### **§ 14.**

1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej dla całego obszaru objętego planem:
  - 1) Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  - 2) W ramach rozbudowy poszczególnych sieci i przyłączy, ustala się zasadę prowadzenia ich drogą najkrótszą, od punktu włączenia do punktu odbioru, przy jednoczesnym lokalizowaniu ich wewnątrz linii rozgraniczających dróg, pod warunkiem, że nie ogranicza to możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego ustalonego w planie dla terenów komunikacji drogowej.
  - 3) W granicach planu dopuszcza się wydzielenie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów inżynierskich i technologicznych, o ile nie narusza to pozostałych jego ustaleń.

##### **§ 15.**

W ramach planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu:

- 1) zasilania i obsługi siecią wodociągową;

- a) pokrycie pełnego zapotrzebowania w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) zapewnienie wymaganego zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych,  
2/ 2) zasilania i obsługi siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych oraz ścieków socjalno-bytowych do istniejącego przyłącza w granicach planu, w przypadku braku takiej możliwości – podłączenie do istniejących kolektorów,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z terenów U do pobliskiego zbiornika wodnego lub do istniejących kolektorów,
  - c) odwodnienie placów manewrowych, postojowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu,
- 3) sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- a) pełne wyposażenie terenu w energię elektryczną, poprzez wykorzystanie, adaptacje i rozbudowę do aktualnych potrzeb istniejących stacji transformatorowych oraz sieć kablową rozdzielczą średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami do poszczególnych obiektów; realizacja i przebudowa sieci i przyłączy energetycznych z nakazem realizacji sieci i przyłączy kablowych w gruncie,
  - b) docelowo przewiduje się dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich budynków, dla których będą spełnione techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia.
- 4) sieci telekomunikacyjnych;
- c) pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji,
  - d) realizacja linii kablowych sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów.

## **Rozdział 9.**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **§ 16.**

Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z projektowanym przeznaczeniem, tereny objęte niniejszym planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

## **Rozdział 10.**

Przepisy końcowe i przejściowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

### **§ 17.**

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowych opłat, pobieranych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym uchwaleniem planu:

- 30 % (słownie: trzydzieści procent) - dla terenów oznaczonych głównym symbolem U,
- 0 % (słownie: zero procent) - dla terenów oznaczonych symbolem US,
- 0 % (słownie: zero procent) - dla terenów oznaczonych symbolem ZP.

### **§ 18.**

Ustalenia planu, o którym mowa w § 1, opracowano z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz oceną ekofizjograficzną dla w/w terenu.

### **§ 19.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Knurów.

### **§ 20.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.