

## ROZDZIAŁ 4 Ustalenia strefowe planu

### § 13

1. Ustalenia strefowe są tak zwanymi ustaleniami „**zmiennymi planu**”. Odnoszą się do jednoznacznie, graficznie wyznaczonych stref oddziaływań - uwarunkowań, związanych z określoną, specjalistyczną problematyką zdefiniowaną w planie.
2. Dla potrzeb planu śródmieścia miasta Świętochłowice zdefiniowano zapisy strefowe, odnoszące się kolejno do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem:
  - 1) kolei, z jej zasięgiem oddziaływania,
  - 2) drogowej trasy średnicowej, z jej zasięgiem oddziaływania,
  - 3) wód otwartych, z ich zasięgiem oddziaływania,
  - 4) uwarunkowań środowiska kulturowego,
  - 5) uwarunkowań środowiska naturalnego,
  - 6) uwarunkowań górniczych,
  - 7) uwarunkowań infrastruktury technicznej, z ich zasięgiem oddziaływania,
  - 8) uwarunkowań wynikających z zakwalifikowania w planie terenów do obszarów centrum, śródmieścia lub dzielnicy śródmiejskiej,
  - 9) silnych związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi nie objętymi zasięgiem planu położonymi w granicach miasta Świętochłowice,
  - 10) silnych związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi położonymi w granicach miasta Chorzowa.
3. Ustalenia - zapisy strefowe planu obejmują swym zasięgiem tereny, na których występują określone w ww. grupach tematycznych, dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach rozdziału 3 */definiującego ustalenia terenowe/*.
4. Zasięgi i przebieg granic ustaleń strefowych nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami geodezyjnych podziałów nieruchomości.

### § 14

1. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu terenów kolejowych .

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/KK-1/** aktualnej uciążliwości akustycznej,
- wyznacza się strefę **/KK-2/** rezerwową pod nowy dworzec PKP,
- wyznacza się strefę **/KK-3/** występowania w planie wiodącej funkcji tymczasowej kolei, równoznaczną z zasięgiem opracowania w przyszłości kompleksowej koncepcji zagospodarowania i rekultywacji tych terenów oraz ich integracją z otoczeniem */w trybie wymaganym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym/*.

2. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu drogowej trasy średnicowej GOP oraz ul. Bytomskiej i ul. Metalowców.

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/KS-1/** oddziaływania uciążliwości akustycznej,
- wyznacza się strefę **/KS-2.1/** oddziaływania akustycznego od ul. Bytomskiej,
- wyznacza się strefę **/KS-2.2/** oddziaływania akustycznego od ul. Metalowców,
- wyznacza się strefę **/KS-3/** rezerwową pod nowy węzeł drogowy o ograniczonej ilości relacji /rozwiązania muszą być koordynowane z ustaleniami planu miejscowego miasta Chorzowa/,
- wyznacza się strefę **/KS-4/** postulowanych korekt elementów zagospodarowania terenów, związanych z zasięgiem aktualnego projektu technicznego trasy DTŚ, wynikających z konieczności dostosowania ich do ustalonych w planie nadrzędnych celów w odniesieniu do całego śródmieścia.

3.Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu wód otwartych z ich zasięgiem oddziaływania.

---

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/WO-1/** , w ramach której nadrzędnymi działaniami w stosunku do zapisów terenowych powinny być prace związane z docelowym uregulowaniem górnego biegu Rawy, na odcinku od km 15+570, do km16+181 /po 6 m od osi/,
- wyznacza się strefę **/WO-2/** potencjalnego zagrożenia powodziowego, obowiązującą do momentu pełnej realizacji wszystkich inwestycji położonych w strefie WO-1, a związanych w praktyce z kompleksową gospodarką wodno-ściekową oraz ochroną przeciwpowodziową obszaru śródmieścia (pokrywa się ze strefą WO-1) /nie wyznaczono graficznie/,
- wyznacza się strefę **/WO-3/** istniejącego zbiornika technologicznego do adaptacji lub likwidacji w zależności od szczegółowych rozwiązań jednostki E3.

4.Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska naturalnego,

---

W ramach niniejszych zapisów strefowych zdefiniowane zostały szczegółowe warunki zagospodarowania poszczególnych terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska naturalnego.

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/SN-1/** ochrony wartościowej zieleni parkowej,
- wyznacza się strefę **/SN-2/** ochrony terenów o znaczących walorach przyrodniczych,
- wyznacza się rejony **/SN-3.1 - SN-3.5/** występowania drzew o walorach pomnikowych podlegających ochronie,
- wyznacza się strefę **/SN-3.6/** występowania szpalerów drzew podlegających ochronie,
- ustala się tzw. korytarze wentylacyjne śródmieścia pokrywające się przestrzenią z terenami położonymi w liniach rozgraniczających układu drogowego /szczególnie w relacji pd.-zach. – pn.-wsch./

5.Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska kulturowego.

---

W ramach niniejszych zapisów strefowych zdefiniowane zostały szczegółowe warunki zagospodarowania poszczególnych terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

Ustalenia:

- wyznacza się tereny przynależne do jednej z 8 stref **waloryzacyjnych jednostek przestrzennych:**
  - strefa **/SH-1/** - zasięg historycznego układu urbanistycznego,

- strefa **/SH-2.1/** - zabytkowe kolonie mieszkaniowe – kolonia robotnicza – ul. W.Polaka,
- strefa **/SH-2.2/** - zabytkowe kolonie mieszkaniowe – kolonia robotnicza – ul.Strzelców Bytomskich,
- strefa **/SH-2.3/** - zabytkowe kolonie mieszkaniowe – kolonia robotnicza – ul.Hutnicza i ul.Metalowców,
- strefa **/SH-3.1/** - zabytkowe zespoły sakralne – kościół Św. Apostołów Piotra i Pawła,
- strefa **/SH-3.2/** - zabytkowe zespoły sakralne – kościół Ewangelicko-Augsburski,
- strefa **/SH-4.1/** - zabytkowe cmentarze – ul. Szpitalna,
- strefa **/SH-4.2/** - zabytkowe cmentarze – ul. Cmentarna / Polaka,
- strefa **/SH-4.3/** - zabytkowe cmentarze – ewangelicki - ul. Szpitalna.
- wyznacza się strefę **/SK-1/**, zasięgu zespołów zabudowy o dużych wartościach zabytkowych, architektonicznych i historycznych – strefa „A” ochrony konserwatorskiej /konieczne zachowanie i modernizacja/,
- wyznacza się strefę **/SK-2/**, zasięgu zespołów zabudowy zabytkowych o wartościach kulturowych – strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- wyznacza się strefę **/SK-3/**, zabytkowe zespoły zieleni – strefa „K” ochrony krajobrazu (strefa K1- zabytkowy park, K2- zabytkowe cmentarze),
- dla stref **/SK-1/**, **/SK-2/**, **/SK-3/** obowiązuje ustalenie, iż prace przy obiektach oraz na obszarach objętych strefą „A” „B” i „K”, winny być opiniowane i uzgadniane ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
- wyznacza się strefy ukształtowanych historycznie placów **/SP-1/**,
- wyznacza się miejsca, które po indywidualnym zagospodarowaniu mogą stać się kluczowymi punktami śródmieścia **/SP-2/**,
- określa się, iż elementami krystalizującymi układu są ulice : Bytomska , Katowicka, Szkolna **/SP-2/**,
- wyznacza się linie **/LP-1/** pierzeje ulic o wartościach kulturowych – konieczna konserwacja i rewaloryzacja,
- wyznacza się linie **/LP-2/** wartościowe pierzeje ulic do zachowania - konieczna modernizacja , rekompozycja i rewaloryzacja ,
- wyznacza się linie **/LP-3/** proponowane odtworzenie pierzei historycznych,
- wyznacza się ochroną dominanty **/D1, D2, D3, D4, D5, D6/** wraz z ich osiami widokowymi **/W/** oraz ważne obiekty orientujące przestrzeń,
- ochronie podlegają obiekty militarne,
- ochronie podlegają obiekty inżynierskie takie jak : wiadukty i mosty */w przypadku koniecznych remontów lub przebudów należy uzyskać szczegółowe wytyczne konserwatorskie/*,
- ustala się listę obiektów zabytkowych postulowanych do wpisu do rejestru zabytków, są nimi:

Bankowa	3
Bytomska	6a,8,9,9a,11,13
Dworcowa	8,30
Katowicka	1,3,3a,31 (kościół+plebania),52,53,54,wieża ciśnień dominanta D1
Kubiny	1,10 (kościół+plebania),
Polaka	1,
Obiekt OZ1.1	– budynek rozdzielni i nawijalni,
Obiekt OZ1.2	– wieża wyciągowa szybu I,
Obiekt OZ1.3	– wieża wyciągowa szybu II,
Obiekt OZ1.4	– brama wjazdowa do kopalni,
Obiekt OZ1.5	– obudowa zabytkowej maszyny parowej.

- ustala się listę obiektów zabytkowych postulowanych do ochrony konserwatorskiej na mocy planu miejscowego:

Bytomska	6,15,17,19,20,22,26
Cmentarna	6/8/10, 7/9/11, 12/14/16, 18/20/22,
Dworcowa	5,12,14,15, dworzec kolejowy
P.Findera	13,
M.Fornalskiej	2,3,5,6,7
Katowicka	4,5,6,7,8,9a,10,25,31a,33,34,35,36,44,49,51,55,57,59,60,62,64,65,67,69, 75, 78/78a,
Kubiny	6,11
1 Maja	5,17
Matejki	2,4,6
Metalowców	11
Ogrodowa	6
Pocztowa	1,2,3,5,7,9,15,17
Polaka	2,10,12, 3/5/7, 9/11, 13/15/17, 19/21/23, 25/27/29, 31/33/35, 14/16, 18/20/22, 26/28/30, 26a/28a/30a, 32/34/36, 32a/34a, 38/40/42, 38a/40a, 44/46/48, 50,
Rzeczna	1a,2,3,4
Sienkiewicza	3,5
Szkolna	4,10,13
Szpitalna	2,6
Wyzwolenia	8,10,13,17,19,22,29,57,69,73,75,
Żołnierska	18,
Hutnicza	1,1b,1c,1d,1e,5,6,7a,7b,7c,7d,7e,9b,11a,11b
Metalowców	4,4b,7,8a,8b,8c,8d,8e,8f,9
Obiekt OZ2.1	– budynek Łaźni Starej,
Obiekt OZ2.2	– budynek laboratorium,
Obiekt OZ2.3	– zespół budynków administracyjnych działu zarządzania majątkiem i służb remontowych,
Obiekt OZ2.4	– budynek służb energetycznych,
Obiekt OZ2.5	– zespół zabudowy warsztatów remontowo-mechanicznych wraz z budynkiem administracyjnym,

*Prace przy obiektach oraz na obszarach chronionych na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta winny być opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Dotyczy to wszelkich prac związanych z modernizacją, rozbudową i nadbudową istniejących budynków, jak również budową nowych kubatur na ww. obszarach. Wszelkie uzgodnienia z tutaj. Urzędem należy dokonać na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu.*

- ustala się listę obiektów historycznych o wartościach lokalnych mających znaczenia jako elementy układu urbanistycznego:

Bytomska	3,7,14,16,18
Cmentarna	1,3,5
Dworcowa	4,5a,5b,6,7,9,11,13,16,18,19,20,21,22,23,24,25,27,29
Findera	1,1a,3,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16

Katowicka	5/oficyna/,6a,9,11,12,12a,16,18,20,21,22,23,27,28,29,32,37z	ficyna,38,39, 40,41,60
B.T.Kubiny	2,4,12,14,16,18,19,21,25,27,	
K.Liebkechta	1,4,	
Metalowców	13,15,33	
Pocztowa	4,6,6/1,8,11,13,	
Polaka	24,	
Reja	1,2,3,4,5,6,8,	
Rzeczna	1,3a,5,10	
Sienkiewicza	1,2,4	
St. Bytomskich	1,3,5,7	
Szkolna	6,6/1,7,8,9,11,14,16	
Wodna	1,3,4,5	
Wyzwolenia	4,6,14,15,16,20,26,28,30,32,36,38,40,79,81	
Żołnierska	8,10,12,19,25,	
1 Maja	7,8,10,11,13,14,15,16,18,22,23,24,25,26,28,30,32	

- ustala się listę obiektów ochrony kulturowej i emocjonalnej /krzyże, kaplice przydrożne/  
Kubiny  
Sikorskiego
- ze względu na brak badań archeologicznych , pracom ziemnym przy realizacji inwestycji położonych w **strefach SH,SP, SK-1** oraz **LP**, należy zapewnić nadzór archeologiczny,

- 5.1. *W przypadku projektowanych wyburzeń obiektów związanych z korektą ruchu drogowego należy wykonać dokumentację konserwatorską dla budynków wyburzanych, dla celów archiwalnych.*
- 5.2. *Ze względu na fakt, że miasto Świętochłowice nie posiada opracowań poświęconych problematyce konserwatorskiej, postuluje się wykonanie opracowania studium historyczno-konserwatorskiego dla miasta Świętochłowice.*
- 5.3. *Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, adaptacyjne rozbudowy oraz budowy nowych kubatur należy uzgodnić ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach. Wyjątek stanowią drobne prace wykonywane w ramach remontów bieżących. Uzgodnień z tutaj. Urzędem należy dokonywać na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu. Postępowanie kończy wydanie zezwolenia na prowadzenie robót konserwatorskich w obiekcie zabytkowym, które jest podstawą wydania pozwolenia na budowę.*
- 5.4. *Ustalenia zdefiniowane dla grupy 5 /potwierdzone źródłowymi dokumentami konserwatorsko – historycznymi/, dla konkretnych jednostek planu, mogą anulować zapisy dotyczące „zakazu wydawania decyzji utrwalających stan istniejącego zagospodarowania /.*

6. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływy uwarunkowań górniczych.

W obszar objęty planem część terenów położona jest w zasięgu oddziaływania skutków związanych z eksploatacją górniczą . Wznoszenie trwałych budowli i urządzeń wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed potencjalnym wpływem eksploatacji górniczej .

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/TG-1/** - zasięg eksploatacji górniczej,
- wyznacza się strefę **/TG-2/** - zasięg obszaru górniczego,
- wyznacza się strefy **/TG-3.1 – TG3.3/** - występowania nieudokumentowanych szybów górniczych, których występowanie może w znacznym stopniu ograniczać możliwość ustaleń terenowych */każda inwestycja wymaga pełnego udokumentowania źródłowego szybów oraz realizacji wniosków dotyczących ich zabezpieczenia lub likwidacji/*,
- wyznacza się strefy **/TG-4.1 – TG-4.4/** - występowania udokumentowanych szybów górniczych (szyb I – czynny szyb KWK Polska, szyby II-IV zlikwidowane przez zasypianie szyby KWK Polska)
- w granicach stref **/TG-1/**, **/TG-2/**, **/TG-4.1 – TG-4.4/** należy zabezpieczyć planowane inwestycje przed potencjalnym oddziaływaniem skutków eksploatacji górniczej */po uzyskaniu stosownych opinii/*.

7. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań infrastruktury technicznej,

---

Ustalenia:

- wyznacza się strefy **/IT-1 – IT-6/**, ograniczające swobodę dysponowania i zagospodarowania PJP lub ZDEP, dla których zdefiniowano określone zapisy terenowe, z uwagi na występowanie w praktyce stref rozgraniczających i stref technicznej obsługi dla poszczególnych sieci, przyłączy, obiektów technicznych i obiektów inżynierskich związanych z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną */ustalenia nie dotyczą przypadków, w których planowana inwestycja realizuje pełne przezbrownienie terenu zgodnie z wymogami jej właściciela i zarządzającego/*.

Odniesienie do: §19, ust.7 – **/IT-1/**, wodociągi – rozgraniczenie śr. 2x0,8 m,

§20, ust.16 – **/IT-2/**, kanalizacja- rozgraniczenie śr. 2x1,5 m */nie dotyczy Rawy/*,

§21, ust.8 – **/IT-3/**, elektroenergetyka - rozgraniczenie śr. 2x1,0 m,

§22, ust.3 – **/IT-4/**, gazociągi - rozgraniczenie śr. 2x1,5 m,

§23, ust.11 – **/IT-5/**, sieci ciepłownicze - rozgraniczenie śr. 2x2,0 m,

§24, ust.6 – **/IT-6/**, telekomunikacja - rozgraniczenie śr. 2x1,0 m.

*/uwaga: każdorazowo podane uśrednione linie rozgraniczające, wymagają potwierdzenia w branżowych dokumentach normatywnych /*.

8. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań wynikających z zakwalifikowania w planie terenów do obszarów centrum, śródmieścia lub dzielnicy śródmiejskiej.

---

Ustalenia:

a) wyznacza się strefę **/SC-1/** tzw. ścisłego centrum i terenów o charakterze centralnym w ramach której ustala się:

- konieczność konkretnego fizycznego zaakcentowania i interpretacji linii granicy PJP,
- zachowanie istniejących linii regulacyjnych zabudowy w formie pierzei,
- utrzymanie ciągłości pierzei zgodnej z ich charakterem,
- dla parterów obiektów położonych w granicy PJP wiodące funkcje usługowe, ogólnodostępne.
- możliwości nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów w rzucie nie kolidującym z przestrzeniami publicznymi oraz wysokości dostosowanej do wysokości postulowanych,
- zakaz trwałego a jednocześnie tymczasowego pod względem funkcjonalnym zagospodarowywania terenów,

- zakaz rozbudowy obiektów substandardowych położonych w drugiej linii zabudowy */we wnętrzu poszczególnych ZDEP/*, których modernizacja może w praktyce uniemożliwiać realizację ww. nadrzędnych celów,
  - likwidację wolno stojących garaży blokujących rozwiązania jw.,
  - likwidację funkcji produkcyjnych, usługowych i rzemiosła uciążliwego wymagającego dostaw samochodami powyżej 12 ton, */nie dotyczy pojazdów specjalnych i zaopatrzenia, które uzyskały prawo wjazdu w trybie niezależnych od planu decyzji/*,
  - bilansowanie funkcji związanych z gospodarką odpadami w ramach wydzielonych zabezpieczonych wspólnych miejsc oraz codziennej bieżącej obsługi terenów o dużej intensywności zabudowy nie mogących spełnić na swojej działce wymogów normatywnych,
- b) wyznacza się strefę **/SS-1/** tzw. ścisłego śródmieścia, w ramach której ustala się:
- zaakcentowanie linii granicy PJPP, w dowolnej formie wynikającej ze specyfiki miejsca,
  - zabudowę ciągłą lub rozproszoną w linii granicy lub wycofaną, w zależności od specyfiki terenów przyległych oraz wprowadzanych nowych funkcji,
- c) wyznacza się strefę **/SD-1/** tzw. dzielnicy śródmiejskiej w ramach której ustala się:
- zaakcentowanie i lokalne uzupełnianie w formie kubaturowej i zielonej linii granicznej PJPS,
  - możliwość wprowadzenia funkcji tymczasowych i rezerwowych, niekolizyjnych z funkcją wiodącą planu pod warunkiem jednoznacznego określenia formalno prawnych zasad jej likwidacji,
- d) wyznacza się strefę **/SI-1/** tzw. inwestycyjną restrukturyzacji terenów byłej kopalni KWK Polska, dla których przeprowadzono regulację podziałów własnościowych,
- e) wyznacza się strefę **/SI-2/** tzw. inwestycyjną terenów byłej kopalni KWK Polska, dla których nowe podziały nieruchomości ustala się na podstawie ustaleń planu,
- f) wyznacza się strefę **/SI-3/** tzw. inwestycyjną wydzieloną z terenów Huty Florian */przeznaczoną dla funkcji ogólnomiejskich/*, dla których nowe podziały nieruchomości ustala się na podstawie ustaleń planu,
- g) wyznacza się strefę **/SI-4/** tzw. inwestycyjną wydzieloną z terenów Huty Florian */o dominacji funkcji produkcyjnych/*, z możliwością dodatkowego rozgraniczenia nieruchomości pod funkcje produkcyjne lub ogólnomiejskie, zgodnie z przebiegiem postulowanych w zapisie planu wewnętrznych linii podziału dla jednostki E2.

9. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośrednich i pośrednich silnych związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi nie objętymi zasięgiem planu położonymi w granicach miasta Świętochłowice.

---

Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/PS-1/**, w zasięgu której zapisy terenowe planu zostały ograniczone wyłącznie do ustaleń, a ich realizacja wymaga dodatkowej szczegółowej koordynacji z faktycznym ich stanem władania i zagospodarowania oraz ustaleniami obowiązującymi dla tych terenów w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice z 1993 r.” oraz w treści „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice”,

- wyznacza się strefę **/PS-2/**, która stanowi poszerzenie zasięgu opracowania planu miejscowego w granicach wyznaczonych przez linię kolejową Katowice-Gliwice, ul. Wojska Polskiego i ul. Metalowców wg uchwały z nr IX/91/99 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dn. 23 czerwca 1999r.

10. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośrednich i pośrednich związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi położonymi w granicach miasta Chorzowa.

-----  
Ustalenia:

- wyznacza się strefę **/PC-1/**, w zasięgu której realizacja ustaleń planu wymaga bieżącej koordynacji przestrzennej i funkcjonalnej z planem miasta Chorzowa.

## ROZDZIAŁ 5

### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

#### § 15

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe, jak i środowisko naturalne.

2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się ponadto:

- 1) ochronę krajobrazu, widoków, dominant itp. elementów typowych dla miejskiej przestrzeni zurbanizowanej,
- 2) ze względu na brak badań archeologicznych, pracom ziemnym przy realizacji inwestycji położonych w strefach SH, SP oraz LP /§14 ust.5/, należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- 3) dla ochrony wartości środowiska kulturowego zaleca się rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów o formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia i cech architektury lokalnej. Nie wyklucza się możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych wpisanych właściwie w krajobraz śródmieścia pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji.

3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się ponadto:

- 1) utrzymanie istniejących kanałów przewietrzania śródmieścia w ramach ukształtowanych docelowo przestrzeni publicznych oraz wymóg kształtowania zabudowy w sposób nie blokujący przepływu mas powietrza,
- 2) wymóg wprowadzenie dodatkowych elementów ochrony i rozwinięcia układu przyrodniczego jest między innymi realizowany poprzez ustalenia §11, ust.10 i §14, ust.4,
- 3) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń, ma mieć miejsce w sposób nie powodujący ponadnormatywnych szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i dla środowiska,
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji, na całym obszarze objętym planem, zakładów i urządzeń oddziałujących w sposób niekorzystny /ponadnormatywny/ na środowisko,
  - 2) w stosunku do istniejących cieków wodnych, ustala się zasady korzystania zgodnie z ustaleniami paragrafu §14, ust.3 oraz § 26 i 27,
  - 3) ustala się zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe.

4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystały ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego i energii elektrycznej,



2) docelowo przewiduje się likwidację istniejących kotłowni oraz indywidualnych źródeł energii korzystających z paliw stałych, preferowane jest rozwijanie centralnej lub sekcyjnej sieci ciepłej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do paliwa gazowego lub oleju opałowego.

## ROZDZIAŁ 6

### Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów w planie

#### § 16

1. Ustala się realizację nowych wtórnych podziałów terenów na działki budowlane i inne /w trybie nowego rozgraniczenia / gdy:

- 1) są one wynikiem przecinania się granicy opracowania planu i działek stanu istniejącego, zgodnie z zapisami podanymi w §1 ust.4,
- 2) są one wynikiem przecinania się granic działek istniejących z granicą (linią rozgraniczającą) definiującą zasięg przestrzenny każdej z jednostek PJPP,
- 3) są wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek i dostosowania go do rzeczywistego potwierdzonego w rysunku planu, zasięgu oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów /proces bieżącego porządkowania katastru działek/,
- 4) niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia ulic zapewniających obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną nowych działek w skali poszczególnych jednostek przestrzennych planu PJPP, ZDEP oraz istniejących czy planowanych działek ewidencyjnych.

2. W pozostałych przypadkach ustala się możliwość wtórnego podziału terenów na działki, w granicach jednostki PJPP, ZDEP oraz działek istniejących, po rozpatrzeniu w trybie indywidualnym wniosków złożonych przez zainteresowane strony /które posiadają prawo do dysponowania lub własnością nieruchomości/, w sposób nie naruszający granic własności terenu sąsiednich, z zastrzeżeniami, że nie narusza on pozostałych ustaleń planu.

3. Każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia, ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych /za zgodą wszystkich stron/.

4. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. od 1 do 3, należy realizować przestrzegając stosowania przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami i pozostałych aktów normatywnych.

5. Ustalenia w § 16, ust. od 1 do 3, mogą stracić lub zmieniać swą aktualność w przypadku gdy:

- 1) w obszarze (w granicach) konkretnego PJPP niewskazane /niewłaściwe w świetle ustaleń planu/, są dodatkowe podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnie realizacji ustaleń planu zdefiniowanych dla danego PJPP, to znaczy zachodzi przypadek § 17 ust.2, pkt1,
- 2) w stosunku do konkretnej jednostki przestrzennej PJPP, ZDEP czy konkretnych działek ewidencyjnych /zdefiniowanych w §12, ust.8 całość/ plan postuluje wprowadzenie zakazu dodatkowych podziałów.

#### § 17

1. Ustala się możliwość scalania dwu i więcej istniejących działek w granicach przestrzeni publicznych, przestrzeni wydzielonych oraz w granicach objętych zasięgiem konkretnej jednostki PJPP oraz ZDEP .

2. Dopuszcz się możliwość scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań :

- 1) gdy istniejąca wielkość działki (wg granic własności) uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań */zbyt mała powierzchnia – tzw. działka nie mogąca samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem/*,
  - 2) scalanie działek w ramach „przestrzeni publicznych” jest w pełni uzasadnione i nie podlega szczególnym ograniczeniom,
  - 3) scalanie działek w ramach PJPP nie powinno przekraczać swym zasięgiem terenów rozgraniczających poszczególne jednostki ZDEP, dotyczy to przypadku gdy przylegają do siebie dwie jednostki o analogicznych ustaleniach planu */ochrona skał/*.
3. Zapisy §17, ust. 2, pkt. 3 wprowadza się w celu ochrony katastru, tj. działania zapobiegającego skupianiu w ramach jednej nieruchomości terenów o znacznych powierzchniach, pozwalających potencjalnie na wprowadzenie funkcji wyraźnie odbiegających swą skalą od funkcji preferowanych dla obszaru śródmieścia ustaleniami planu. Ustalenie to nie obowiązuje w odniesieniu do podstawowych jednostek przestrzennych planu tj. PJPP, oznaczonych symbolami A5.1, A5.2, C10, C13.1, D3, D5.3, D7.1, D13.1, z uwagi na pożądaną lokalizację obiektów o charakterze wielofunkcyjnym.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

#### § 18

1. Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, niezależnie dla następujących mediów:
  - 1) sieci wodociągowej,
  - 2) sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej,
  - 3) sieci elektroenergetycznych,
  - 4) sieci gazowych,
  - 5) sieci ciepłych,
  - 6) sieci teletechnicznych,
  - 7) sieci innych.
2. Ilekroć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.
3. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) wszelkie oznaczone na planie na rys. nr 1A i 1B, przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny, mimo ich potwierdzenia z poziomu szczegółowości mapy zasadniczej w skali 1:1000, */odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi/*,
  - b) przebiegi przyłączy nowych obiektów do sieci, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w planie */z uwagi na skalę zapisu 1:2000 i fakt odnoszenia się do uzupełniającego systemu zasilania i obsługi/*, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,
  - c) postuluje się, w ramach remontów i rozbudowy poszczególnych sieci i przyłączy o charakterze ogólnomiejskim i śródmiejskim, prowadzenie ich drogą *najkrótszą /od punktu włączenia do punktu odbioru/*, przy jednoczesnym prowadzeniu ich wewnątrz linii rozgraniczających „przestrzenie publiczne”,

- d) dysponenti poszczególnych mediów są ich właścicielami, często bez posiadania prawa własności do terenu, przez który media te przebiegają */dot. sieci i przyłączy/*, z wyłączeniem przypadków zdefiniowanych w przepisach szczególnych,
- e) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych ZDEP, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy branżowe i nie naruszone są ustalenia §16 i 17,
- f) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem modernizacji poszczególnych fragmentów „przestrzeni publicznych”,
- g) niezrealizowanie przez dysponenta jakiegokolwiek sieci ww. warunku, dopuszcza realizację nowej infrastruktury po modernizacji „przestrzeni publicznej” pod rygorem bezwzględnego doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje */na koszt zainteresowanego/*,
- h) prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego w granicach „działek drogowych”,
- i) ustalona planem preferencja realizacji elementów infrastruktury technicznej w granicach „przestrzeni publicznej” , dopuszcza w uzasadnionych przypadkach ich realizację w granicach jednostek PJPP i ZDEP, pod warunkiem przeprowadzenia negocjacji i obowiązującego trybu formalno prawnego */z zastrzeżeniem, iż inwestycja nie naruszy w sposób istotny pozostałych ustaleń terenowych i strefowych zdefiniowanych dla przedmiotowych jednostek/*.

#### § 19

Ustala się , że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej:

1. Postuluje się ustanowienie jednego właściciela sieci wodociągowych i kanalizacyjnych (RPWiK Chorzów), celem uproszczenia i przyspieszenia procedur związanych z finansowaniem prac naprawczych i remontowych oraz przyspieszenia ich realizacji.
2. Postuluje się wyłączenie z ww. ustanowienia sieci magistralnych GPW oraz sieci zakładowych na terenach zakładów przemysłowych.
3. Istniejąca sieć wodociągowa na północ od terenów linii kolejowej Katowice-Gliwice jest dobrze rozbudowana i zabezpiecza potrzeby bytowo-gospodarcze mieszkańców oraz potrzeby przemysłu i usług w 100%. Przewiduje się sukcesywną wymianę zdekapitalizowanych odcinków sieci rozdzielczej wodociągowej.
4. Istniejąca sieć wodociągowa na południe od terenów linii kolejowej Katowice-Gliwice jest nie wystarczającą na pokrycie potrzeb bytowo-gospodarczych nowoprojektowanych jednostek przestrzennych, w związku z czym należy ją rozbudować w ramach nowego układu ulicznego
5. Pełne zaopatrzenie w wodę następuje z miejskiej sieci wodociągowej. Układ sieci wodociągowej, przedstawiono na rysunku planu z podaniem najważniejszych średnic */rys. nr 1A i 1B/*.
6. Przy zwiększonej intensywności zabudowy i usług w PJPP D13.1 oraz E1-E19 należy wykonać dodatkowe odcinki sieci wodociągowej w granicach „przestrzeni publicznych”.
7. Obowiązującymi odległościami między przewodami przy równoległym ich prowadzeniu są:
  - a) 1.5m - odległość przewodów wodociągowych od przewodów gazowych i kanalizacyjnych *!\*/*,
  - b) 0.8m - odległość przewodów wodociągowych od przewodów energetycznych *!\*/*,
  - c) 0.5m - odległość przewodów wodociągowych od kabli telekomunikacyjnych *!\*/*,
  - d) 2.0m - odległość przewodów wodociągowych od korzeni drzew *!\*/*.
8. Przy skrzyżowaniach przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych odległość między przewodami powinna wynosić co najmniej 0.6m. *!\*/*. Ponadto zakazuje się prowadzenia przewodów wodociągowych nad przewodami gazowymi i elektrycznymi.

9. W miejscach skrzyżowań z ulicami należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci (rozwiązania indywidualne).
10. Ze względu na zły stan techniczny sieci wodociągowej postuluje się wymianę następujących odcinków sieci wodociągowej: w ulicach Żołnierskiej, Katowickiej, *Wyzwolenia /od ul. Szpitalnej do ul. Bytomskiej/*, Szkolnej, Polaka tj. w obszarze jednostek PJPP: D8.2, D7.1, D11.1, D13.2, C2.4, D9.2, D5.1, D8.1, D5.3, D6.1, D6.2, B5, B4.2, B4.3, B3, B2, B1.1, B1.2C3.1, C3.2, C9.1, C12.1, C14, C15, C9.2, C10, C12.2, B9, B8, B6.1, B6.2, B11.

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem /\*/ nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególne/.*

## § 20

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych:

1. Ustala się dla stawu Zacisze:
  - a) utrzymanie go jako zbiornika retencyjnego wód deszczowych, przy jednoczesnym wykonaniu połączenia hydrologicznego stawu z Rawą, wraz z usytuowaniem przepompowni,
  - b) zakazuje się wprowadzanie do stawu ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych,
  - c) ustala się dodatkowe przeznaczenie dla wód stawu tj. zabezpieczenia koryta Rawy przed wysychaniem i zamulaniem w okresach suszy.
2. Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do oczyszczalni rzecznej - Klimzowiec realizuje układ istniejących kolektorów ogólnospławnych.
3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do ww. oczyszczalni realizowane jest również istniejącymi kolektorami ogólnospławnymi. Ścieki te przed ich wprowadzeniem do kolektorów powinny być podczyszczone do parametrów określonych przez eksploatatora sieci kanalizacyjnej.
4. Odprowadzanie wód deszczowych następuje w ramach tej samej ogólnospławnej sieci, z wprowadzeniem ich do oczyszczalni rzecznej – Klimzowiec.
5. Zasady prowadzenia głównych kolektorów, lokalizacje przepompowni (symbolem PS) oraz pozostałych zdefiniowanych w planie elementów sieci kanalizacyjnej pokazano na rysunku planu */rys. nr 1A i 1B/*.
6. Ustala się lokalizację nowych przepompowni i innych urządzeń kanalizacyjnych w celu usprawnienia działania istniejącej sieci jak również sieci rozbudowywanej.
7. Ustala się docelowe (etapowe) przekrycie koryta Rawy w formie zamkniętego kanału na odcinku od ul. Szpitalnej do ul. Żołnierskiej */w sąsiedztwie jednostek PJPP o symbolach D13.1, D13.2, D12, D11.1, D7.1/* i odprowadzenie całości ścieków i wód opadowych w systemie ogólnospławnym do oczyszczalni Klimzowiec.
8. Ustala się docelowy (etapowy) remont istniejących odcinków przekrytego koryta Rawy i przystosowania rozwiązań technicznych do docelowych ustaleń planu w odniesieniu do jednostek planu o symbolach B1.2, B1.1, B2, B3, B4.2, B4.3, B5, A9.7, A9.6, A9.5, A10, A12.2, A13, A8, A5.2, A5.1, A6, C13.2, C13.3, C12.2, C9.2, C3.3, C3.5.
9. Ze względu na zagrożenie sanitarne zaleca się przykrycie potoku Czarny Rów, który pełni rolę kolektora ściekowego */wlot do Rawy na km 15+570/*. Rozwiązanie techniczne będzie realizowane w ramach jednostek PJPP o symbolach D11.1, D11.2, D7.1 oraz w „przestrzeni publicznej” – ulice 500/3, 501/2.
10. Ustala się sukcesywne skanalizowanie niekontrolowanych wlotów wzdłuż rzeki Rawy na całej długości obszaru Śródmieścia, */wzdłuż ulic: gen. W. Sikorskiego, Rzeczej, Wyzwolenia, Kubiny, Szkolnej, Wodnej, Strzelców Bytomskich i Polaka/*, PJPP o symbolach A10, A8, A5.2, A9.5, A9.6, A5.1, C15, C13.2, C13.1, C13.3, C12.1, C12.2, C9.1, C9.2, C3.1, C3.2, C3.3, C3.5, D12, D13.1, D13.2, D7.1 i D11.1.

11. Przy zwiększonej intensywności zabudowy i usług w jednostce planu D13.1 – wzdłuż Rawy - należy rozbudować istniejącą sieć, prowadząc ją w obrębie „przestrzeni publicznych”.
12. W związku z nowoprojektowanym podziałem terenów na obszarze kopalni KWK Polska i częściowo Huty Florian, należy przewidzieć rozbudowę sieci kanalizacyjnej w obrębie „przestrzeni publicznych”.
13. W ramach adaptacji, modernizacji oraz przekształcania istniejącej zabudowy */ulice: Katowicka, Polaka, Żołnierska/*, wraz z poprawą warunków wyposażenia technicznego, budynki te należy włączyć do systemu kanalizacji ogólnospławnej.
14. Zaleca się przełożenie wylotu kolektora ściekowego „Piaśniki-Rawa” za wlot kolektora Czarny Rów lub połączenie obydwu kolektorów. Zaleca się poprowadzenie kolektora „Piaśniki-Rawa” wzdłuż Rawy tj. nowo projektowanego ciągu pieszo rowerowego, czyli pomiędzy Rawą a PJPP o symbolach: D13.1, D13.2, D11.1.
15. Dla mostu w ulicy Żołnierskiej potwierdza się konieczność jego przebudowy z umożliwieniem swobodnego przepływu Rawy przy jej wysokich stanach, uwzględniając:
  - a) docelowe obciążenia drogowe mostu z uwagi na budowę DTŚ,
  - b) zwiększenie światła dla przeprowadzenia miarodajnej wody Rawy, uwzględniając jednocześnie wartości przepływów po zmianie miejsca wylotu kolektora Piaśniki-Rawa,
16. Obowiązującymi odległościami między przewodami przy równoległym ich prowadzeniu są:
  - a) 1.5m – odległość przewodów kanalizacyjnych od przewodów wodociągowych */\*/*,
  - b) 2.0m – odległość przewodów kanalizacyjnych od korzenia drzewa */\*/*.
17. Przy skrzyżowaniach przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych odległość między przewodami powinna wynosić co najmniej 0.6m.
18. Dla całego obszaru zasięgu planu wnioskuje się o stopniową wymianę sieci kanalizacyjnych, obejmujących głównie mniejsze średnice ze względu na zły stan techniczny, lub jej uszczelnienie ze względu na bardzo dużą ilość wód infiltracyjnych */w zależności od powierzchni zlewni 28 -66%/*.

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem */\*/* nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególne/.*

## § 21

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych:

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznej i kablowej SN (6 kV i 20 kV) w zakresie:
  - a) przebiegów tras kablowych,
  - b) lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn,
  - c) lokalizacji istotnych urządzeń na sieci (muf kablowych).
2. Potwierdza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia SN 6 kV i 20kV po jej modernizacji i przebudowie.  
Istnieje możliwość, o ile zajdzie potrzeba, realizacji w obrębie zasięgu planu GPZ 110/ 20 kV.
3. Istniejący układ sieci elektroenergetycznej gwarantuje:
  - a) pokrycie istniejącego zapotrzebowania mocy,
  - b) rezerwę około 20% bez wzrostu liczby stacji i wielkości jednostek transformatorowych,
  - c) rezerwę około 50% na wzrost zapotrzebowania mocy pod warunkiem wymiany transformatorów na jednostki o mocy maksymalnej dla danej stacji i budowy 5 nowych stacji */jednostki A5.2, C13.1, C12.1, D5.3, D7.1/* oraz nowych odcinków linii SN – 20 kV.
4. Zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu */rys. nr 1A i 1B/*. W odniesieniu do układu uzupełniającego */przyłącza – podłączenia itp./* równorzędnymi w planie */m.in. z punktu widzenia prawa energetycznego/*, są zapisy tekstowe i graficzne.

5. W obszarze objętym planem, docelowo przewiduje się pełną likwidację linii napowietrznych nn */nie dotyczy linii oświetlenia ulicznego/* i zastąpienie przebiegów linii nn napowietrznych liniami typu NLK. Napowietrzna sieć elektroenergetyczna 60 kV */jednostka A14/* przewidziana do likwidacji bądź przebudowy na napięcie 110 kV.
6. Nie planuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN.
7. Większość istniejących tras kablowych SN położona jest w liniach rozgraniczających istniejącego i planowanego układu ulicznego */w „przestrzeni publicznej”/*. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowo budowanych i modernizowanych linii SN, nn i oświetlenia ulicznego. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary przyjmując zasadę najkrótszego włączenia.
8. Liniami rozgraniczającymi sieci SN są linie położone w odległości 1.0m */w obydwie strony od osi kabla/*. W obszarze śródmiejskim i centralnym oraz w zawężonych odcinkach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0.5m. *\*/*.
9. Nowe stacje transformatorowe lokalizować na działkach wydzielonych, będących we władaniu dostawcy energii, w terenach zieleni, bądź w terenach nowo projektowanych kompleksów zabudowy (bez konieczności rozgraniczania terenu).
10. Dla wszystkich elementów sieci ustala się konieczność zastosowania pełnej ochrony przed niekorzystnym wpływem oddziaływania elektromagnetycznego, wprowadzając rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującym prawodawstwem i normami branżowymi.
11. Warunkiem dalszego rozwoju sieci jest zmiana napięcia pracy sieci z 6 kV na 20 kV, co winno następować sukcesywnie w miarę modernizacji istniejących sieci i stacji.
12. Projektowane i realizowane nowe stacje i linie kablowe winny posiadać izolację 20 kV.
13. Ustala się wykonanie zasilania nowych odbiorców poprzez ułożenie sieci rozdzielczej kablowej ze stacji transformatorowych 20/04 kV.

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem \*/ nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególne/.*

## § 22

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych */gaz ziemny GZ-50/*:

1. W obszarze objętym planem występują:
  - a) sieci gazowe średniego ciśnienia,
  - b) sieci gazowe rozdzielcze, niskiego ciśnienia (zasilające odbiorców),
  - c) stacja redukcyjno - pomiarowa drugiego stopnia.
2. Istniejący układ sieci gazowych jest dobrze rozbudowany, w pełni zabezpiecza aktualne potrzeby mieszkańców i usług, oraz stwarza możliwości podłączenia potencjalnym odbiorcom. Zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu */rys. nr 1A i 1B/*.
3. Odległości, jakie należy zachować pomiędzy gazociągiem niskiego i średniego ciśnienia a innymi przewodami uzbrojenia, przy równoległym ich prowadzeniu:
  - a) 1,5 m od wodociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci ciepłej *\*/*,
  - b) 0,5 m od kabla energetycznego o napięciu do 15 kV *\*/*,
  - c) 1,0 m od kabla energetycznego o napięciu powyżej 15 kV *\*/*,
  - d) 1,5 m od kanalizacji kablowej, gdy średnica gazociągu nie przekracza 100 mm *\*/*,
  - e) 2,0 m od kanalizacji kablowej, gdy średnica gazociągu przekracza 100 mm *\*/*,
  - f) 1,5 m od drzew *\*/*.
4. W miejscach skrzyżowania z: kanalizacją, siecią ciepłą oraz kanalizacją kablową gazociąg wymaga zabezpieczenia rurą ochronną.
5. Zaleca się systematyczną wymianę istniejących gazociągów z rur stalowych na gazociągi z rur polietylenowych, wraz z modernizacją przyłączy gazu.

6. Nowobudowane sieci gazowe należy prowadzić przy maksymalnym wykorzystaniu drogi w liniach rozgraniczających układu ulic tj. w przestrzeni publicznej, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia.
7. Preferuje się rozwinięcie sieci gazowej dla obsługi następujących jednostek PJPP: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11.
8. Powyższe ustalenie nie wymaga rozbudowy sieci magistralnych.
9. Ze względów technicznych dla jednostek PJPP: C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C15 preferuje się włączenie do sieci gazowej.
10. Warunkiem włączenia obiektów do sieci gazowej jest bezwzględne ograniczenie rozbudowy w liniach rozgraniczających przestrzeni publicznej.
11. W pozostałych jednostkach planu zakłada się równoczesną możliwość korzystania zarówno z sieci ciepłowniczej jak i gazowej.

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem /\*/ nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególne/.*

### § 23

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci ciepłowniczych:

- 1) Przedmiotem ustaleń terenowych i strefowych jest układ sieci ciepłowniczych w zakresie:
  - a) przebiegu podziemnych sieci magistralnych i rozdzielczych,
  - b) lokalizacji stacji wymienników ciepła i kotłowni lokalnych,
  - c) obiektów na sieci (komór ciepłych).
- 2) Istniejący układ sieci ciepłowniczych gwarantuje:
  - a) pełne zabezpieczenie potrzeb ciepłych aktualnie zasilanych odbiorców,
  - b) około 25% rezerwę mocy cieplnej.
- 3) Ustala się jako wiodące zaopatrzenie w energię cieplną dla celów grzewczych i bytowych ze źródeł ciepła położonych poza obszarem objętym zmianą planu. Dopuszcza się stosowanie lokalnych kotłowni gazowych.
- 4) Ustala się sukcesywną likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych i włączenie ich do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych.
- 5) W odniesieniu do obiektów istniejących modernizację systemu grzewczego należy wymagać w ramach każdego działania, dla którego obowiązuje wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 6) W obiektach nowych i modernizowanych należy stosować tzw. „czyste” paliwa /gaz ziemny, olej opałowy ekologiczny itd./, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.
- 7) Obowiązuje pełny zakaz stosowania paliw stałych w nowoprojektowanych obiektach, a w odniesieniu do obiektów istniejących zaleca się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat.
- 8) Na pozostałych emitorach /w tym zakładach przemysłowych położonych w obszarze planu oraz jego bezpośrednim otoczeniu/, ustala się obowiązek przystosowania instalacji i urządzeń do standardów wymaganych w ramach ochrony środowiska.
- 9) Większość istniejących sieci ciepłowniczych położona jest poza obszarami istniejącego i planowanego układu ulicznego. Zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu /rys. nr 1A i 1B/.
- 10) Postuluje się prowadzenie nowych oraz remonty (przekładki) istniejących sieci ciepłych najkrótszą drogą, wykorzystując w miarę możliwości „przestrzenie publiczne”.
- 11) Obowiązujące odległości jakie należy zachować pomiędzy siecią c.o. /obrysem kanału cieplnego lub skrajnym przewodem sieci preizolowanej/ a pozostałym uzbrojeniem:
  - a) 1,0 m - pomiędzy siecią cieplną a wodociągiem rozdzielczym /\*/,
  - b) 1,5 m - pomiędzy siecią cieplną a wodociągiem magistralnym /\*/,

- c) 2,5 m - pomiędzy siecią ciepłą a kanalizacją /\*/,
  - d) 0,5 m - pomiędzy siecią ciepłą a kablami elektroenergetycznymi /\*/,
  - e) 1,0 m - pomiędzy siecią ciepłą a telekomunikacją /\*/,
  - f) 2,0 m - pomiędzy siecią ciepłą a gazociągiem /\*/,
  - g) 2,0 m - pomiędzy siecią ciepłą a drzewem /\*/.
- 12) W związku z likwidacją ciepłowni KWK Polska, należy kontynuować budowę magistrali „Nowozachodniej” (2×Dn 600 mm), która zabezpieczy możliwości pełnego pokrycia potrzeb ciepłych dla obszaru objętego planem, wraz z realizacją:
- a) odgałęzień do istniejących kotłowni lokalnych,
  - b) włączeniem do istniejącej sieci magistralnej z ciepłowni KWK Polska *likwidacji ulega węzeł ciepłny wraz z odcinkiem sieci znajdującym się na terenie jednostki planu w strefie E*.
- 13) Preferowane rozwinięcie sieci ciepłowniczej dla obsługi następujących jednostek PJPP: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14.
- 14) Warunkiem włączenia obiektów do sieci ciepłowniczej jest bezwzględne ograniczenie rozbudowy w liniach rozgraniczających przestrzeni publicznej.
- 15) W pozostałych jednostkach planu zakłada się równoczesną możliwość korzystania zarówno z sieci ciepłowniczej jak i gazowej */lub energii elektrycznej/*.

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem /\*/ nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególne/.*

#### § 24

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych:

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ sieci telekomunikacyjnej w zakresie:
  - a) przebiegu tras kanalizacji teletechnicznej i sieci kablowej teletechnicznej,
  - b) lokalizacji central telefonicznych i koncentratorów,
  - c) urządzeń na sieci (szafy kablowe, słupki kablowe itp.).
2. Zaleca się docelową obsługę abonentów w systemie TP S.A. i innych równorzędnych operatorów systemów telekomunikacyjnych (Netia, PKP, GZE).
3. Istniejący układ sieci telekomunikacyjnych gwarantuje:
  - a) po zakończeniu modernizacji i rozbudowy pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne,
  - b) w obszarze objętym planem występują sieci magistralne, rozdzielcze i abonenckie oraz urządzenia takie jak: centrale telefoniczne, koncentratory, szafy kablowe, słupki kablowe.
4. Przewiduje się działanie na obszarze objętym planem kilku niezależnych operatorów sieci telekomunikacyjnej (np. TP S.A., NETIA, PKP i innych).
5. Większość istniejących tras magistralnych i rozdzielczych położona jest w liniach rozgraniczających istniejącego i planowanego układu ulicznego tj. w przestrzeni publicznej. Trasy sieci abonenckiej występują w większości poza tymi obszarami. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowobudowanych i modernizowanych sieci. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary, przyjmując zasadę najkrótszego włączenia do najbliższych sieci magistralnych.
6. Liniami rozgraniczającymi dla sieci telekomunikacyjnej są linie położone w odległości 1.0m */w obydwie strony od skrajnego przewodu lub od otworu kanalizacji teletechnicznej/,\*/\*/.*  
W obszarze śródmiejskim i centralnym oraz w zawężonych odcinkach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0.5m.*/\*/\*/.*
7. Nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej, centrale na działkach wydzielonych oraz w trenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy */bez konieczności rozgraniczania terenu/.*



8. Warunkiem dalszego rozwoju sieci jest dalsza rozbudowa tej sieci zarówno o urządzenia (centrale, koncentratory itp. jak i o kable i urządzenia na sieci (szafy kablowe, słupki kablowe itp.).

*/uwaga – ustalenia oznaczone symbolem /\*/ nie obowiązują w przypadkach gdy ulegną nowelizacji przepisy szczególnie/.*

#### § 25

Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci innych:

1. W obszarze objętym planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w §19-24 sieci np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod rygorem spełnienia następujących warunków:

- 1) realizacja inwestycji nie narusza ustaleń o kierunkach rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,
- 2) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych będzie przebiegała w całości w granicach „przestrzeni publicznych” /z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z funkcjami wiodącymi i uzupełniającymi w poszczególnych PJPP/,
- 3) realizacja planowanej inwestycji nie może powodować dodatkowych negatywnych skutków i oddziaływania na środowisko naturalne i kulturowe.

### ROZDZIAŁ 8

#### Ustalenia dotyczące osłony przeciwpowodziowej

#### § 26

1. W granicach obszaru opracowania planu nie występuje zagrożenie katastroficznymi zatopieniami jak również nie występuje zagrożenie powodziowe.
2. Plan potwierdza, że pod względem hydrograficznym Rawa jest formalnie rzeką IV klasy /por. z ustaleniami § 27/, swój początek bierze poza granicami opracowania planu i leży w zlewni rzeki Przemszy.
3. Dla potwierdzenia rzeczywistej geotechnicznej charakterystyki terenu wymagane jest wykonanie dokumentacji hydrotechnicznej i geotechnicznej, która powinna być podstawą do wyboru wariantu technicznego przekrycia Rawy.
4. Ustala się wymóg opracowania ww. dokumentacji, wynika on ponadto z konieczności zdefiniowania jednoznacznych warunków posadowienia, potwierdzenia lub wykluczenia występowania poziomego wodonośnego, ustalenia charakteru zwierciadła wody oraz jakości wody pod względem agresywności węglanowej w stosunku do betonów, z uwagi na istniejące i planowane obiekty i budowle położone:
  - a) wzdłuż Rawy na aktualnie odkrytym odcinku tj. od km 15+570 do km 16+181,
  - b) na odcinku zakrytym lecz wymagającym modernizacji tj. od km 16+181 do 18+100,
  - c) w miejscach występowania wpływów eksploatacji górniczej.
5. Istniejące i potencjalne skutki i wpływy eksploatacji górniczej na powierzchnię terenu i stosunki wodne w granicach obszaru planu zdefiniowano w §14, ust.6.
6. Wartości przepływów dla prawdopodobieństwa: 0.1%, 1% i 5% w przekroju obliczeniowym Rawy w miejscu powyżej ulicy Żołnierskiej wynoszą odpowiednio:

- a)  $Q_{0.1\%} = 13.70 \text{ m}^3/\text{s}$
- b)  $Q_{1\%} = 10.40 \text{ m}^3/\text{s}$
- c)  $Q_{5\%} = 7.95 \text{ m}^3/\text{s}$

*/Są to przepływy maksymalne roczne, wykonane metodą analogii hydrologicznej na podstawie wieloletnich danych obserwacyjno - pomiarowych IMGW określone dla obszaru planu/.*

7. W ramach osłony przeciwpowodziowej w granicach opracowania planu, wzdłuż otwartego odcinka rzeki Rawy (km 15+570 ÷ km 16+181), istnieją wały przeciwpowodziowe podlegające *ochronie /do czasu przykrycia koryta/*. W ramach nadzoru i kontroli, nad utrzymywaniem wałów w należyłym stanie technicznym, przysługuje prawo wydawania dodatkowych warunków przy realizacji inwestycji położonych w pobliżu Rawy.
8. Na wałach przeciwpowodziowych */do czasu przykrycia Rawy/*, ze względu na konieczność okresowego udrażniania przepływu ustala się 12m. pas technologiczny, wolny od elementów trwałego zainwestowania */po 6m w każdą stronę od osi/*, umożliwiając konserwację koryta. Ponadto zabrania się:
  - a) prowadzenia jakichkolwiek działań o charakterze tymczasowym czy trwałym, nie poprzedzonych stosownymi decyzjami administracyjnymi zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym jak i prawem budowlanym,
  - b) uprawy gruntu na wałach oraz w odległości co najmniej 3m. od stopy wałów,
  - c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez osoby nieupoważnione, sadzenia drzew lub krzewów,
  - d) kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości co najmniej 50m od stopy wałów,
  - e) uszkodzenia darniny i innych umocnień.
9. Ww. zakazów nie stosuje się w odniesieniu do robót związanych z bieżącym utrzymaniem i konserwacją wałów przeciwpowodziowych.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Ustalenia dotyczące statusu rzeki Rawy**

#### § 27

1. Rawa faktycznie traktowana jest jako odbiornik ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i deszczowych.
2. Rawa jest w praktyce rzeką pozaklasową, prowadzącą głównie ścieki (85% przepływu). Tym samym stwierdza się, występowanie zanieczyszczenia powietrza aerozolami oraz w przypadku wylania zaistnienie potencjalnego zagrożenie higieniczno-sanitarne.
3. Problem odprowadzania ścieków do Rawy należy traktować jako stan tymczasowy wymagający docelowych rozwiązań technicznych i prawnych.
4. Tymczasowe odprowadzanie ścieków do rzeki Rawy powinno odbywać się w oparciu o szczegółowe opracowania kompleksowej gospodarki ściekowej uwzględniającej przebudowę całego koryta Rawy oraz na podstawie posiadanego pozwolenie wodno-prawne, które określi ich ilość i dopuszczalne parametry.
5. W wyniku opracowania planu stwierdza się, że wykonanie kanalizacji rozdzielczej oraz oczyszczanie ścieków do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi, określonych w przepisach szczególnych, jest w praktyce oraz perspektywie planu nie do

zrealizowania. W związku z powyższym postuluje się o zmianę klasyfikacji Rawy z rzeki na kolektor ściekowy ogólnospławny co pozwoli podjąć działania związane z jego przykryciem.

6. Plan postuluje podjęcie niezwłocznie następującej procedury formalno-prawnej, celem przekwalifikowania rzeki Rawy i uzyskania statusu kolektora ściekowego:
  - a) rozgraniczenie własnościowe wg ustaleń planu,
  - b) skomunalizowanie rzeki Rawy przez RPWiK Chorzów,
  - c) uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego przekwalifikującego Rawę na kolektor ściekowy.
7. Powyższe ustalenia obowiązują w granicach opracowania planu na całej długości rzeki Rawy. Postuluje się ponadto o uwzględnienie w docelowej formalno-prawnej regulacji statusu Rawy całego odcinka, od źródła */płożonego poza granicami opracowania planu/* do oczyszczalni Klimzowiec */zlokalizowanej na terenie miasta Chorzowa/*.
8. Powyższa procedura nie jest w konflikcie z obowiązującym Prawem Wodnym, gdyż Prawo Wodne nie reguluje powyższej kwestii.

## ROZDZIAŁ 10

### **Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu**

#### § 28

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu, w skrócie „tymczasowe zagospodarowanie”, zgodnie z ustawą */art.10,ust.1,pkt 10/*, jest to ustalenie planu, odnoszące się do całości lub części jednostki planu ZDEP, jak również poszczególnych składowych działek ewidencyjnych stanu istniejącego oraz planu.  
Ilekczo w ustaleniach planu występuje ta kategoria, w odniesieniu do tego terenu mają zastosowanie ustalenia niniejszego paragrafu.
2. Sposób „tymczasowy zagospodarowania”, możliwy jest do ustalenia dla ww. terenów, dla których spełnione są warunki punktów a/ i b/ oraz jeden z warunków punktu c/:
  - a/ teren posiada ustalone; docelową funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające oraz pozostałe parametry techniczne definiujące pożądany, docelowy jego sposób zagospodarowania,
  - b/ właściciele, użytkownicy oraz dysponenci ww. terenów, jak również „miasto” realizujące cele publiczne, nie dysponują realnymi możliwościami gwarantującymi wdrożenie docelowych zapisów ustaleń terenowych planu,
  - c/ w odniesieniu do ww. terenów Strona posiadająca udokumentowany tytuł prawny, wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie do planu funkcji czy rozwiązań innych niż docelowe lub gdy zostały one dopuszczone przez autora planu.
3. Za tymczasowy „istniejący” sposób zagospodarowania terenu, rozumie się następujące przypadki, dla których nie występuje konieczność specjalnego zaznaczenia tej możliwości w ustaleniach terenowych planu:

- a/ utrzymanie istniejącego */zgodnego z treścią mapy zasadniczej/*, sposobu i stanu zagospodarowania terenu, użytkowania budynków bądź poszczególnych lokali, do momentu rozpoczęcia realizacji rozwiązań docelowych,
- b/ bieżące, dopuszczone prawem działania prowadzone w ramach budynków istniejących tymczasowo oraz pozostałego istniejącego zagospodarowania, z wyłączeniem działań wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Za tymczasowy „planowany” sposób zagospodarowania terenu rozumie się przypadki, dla których „zagospodarowanie tymczasowe” dopuszczające konkretną funkcję zostało zapisane w ustaleniach terenowych planu */ustalenie indywidualnie dla konkretnej jednostki ZDEP/*:
- a/ rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych nie będących obiektem budowlanym,
- b/ realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.
5. Ustalenia ust. 2,3 i 4, nie odnoszą się do terenów, dla których przed wejściem w życie uchwały planu, zostały wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy */niesprzeczne z ustaleniami planu/* oraz prawomocne decyzje pozwolenia na budowę.
6. Budynek istniejący tymczasowo to taki, który nie podlega ochronie ze względu na:
- pozostałe ustalenia planu,
  - posiadane wartości historyczne i kulturowe,
  - lub z uwagi na zastosowanie przepisów szczególnych
- i który w ustaleniach terenowych planu został zakwalifikowany do wyburzenia.
7. Budynek istniejący pozostawiony do decyzji właściciela */możliwy do wyburzenia/* to taki, który nie podlega ochronie ze względu jak wyżej, a którego pozostawienie może kolidować z docelowym i uzupełniającym sposobem funkcjonalnego i przestrzennego zagospodarowania konkretnej jednostki czy działki.
8. Roboty budowlane wykonywane w budynkach istniejących tymczasowo i związane z zagospodarowaniem tymczasowym, polegające na: remoncie lub montażu, przebudowie, zmianie przeznaczenia budynku lub jego części */jeżeli nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu/* oraz zmianie sposobu użytkowania */adaptacja/* oraz zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla danej jednostki funkcjonalnej, mogą być realizowane wyłącznie na ryzyko inwestora.
9. Poza terenami o tymczasowym zagospodarowaniu plan dopuszcza wprowadzenie kategorii terenów rezerwowych TRR */jako dodatkowej funkcji uzupełniającej/*, traktowanych jako potencjalne rezerwy dla przyszłych inwestycji, których plan nie jest w stanie dziś do końca przewidzieć, zdefiniować lub sprawnie realizować.
10. Za tereny rezerwowe TRR można uznać tereny położone m.in. w jednostkach przestrzennych PJPP tj. A5.1, A5.2, C2.1, C10, D2, D3, D5.3, D7.1, D11.1, D13.1.

11. Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu oraz planowane stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów położonych w obszarze śródmieścia miasta a zagospodarowanych w sposób nieefektywny lub substandardowy, ustala się generalną zasadę etapowania inwestycji o charakterze docelowym:

a/ Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania tereny wydawane będą kompleksowo dla całości wnioskowanego zagospodarowania i programu inwestycyjnego,

b/ W ramach decyzji o „warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” oraz w „pozwoleniu na budowę”, można dopuścić etapowanie realizacji inwestycji, pod warunkiem przedłożenia docelowego zagospodarowania działki lub działek ewidencyjnych objętych planowaną inwestycją, z jednoznacznym określeniem zasięgu terenowego i zakresu każdego z planowanych etapów /w formie graficznej i opisowej/ oraz planowanego terminarza ich realizacji.

## **ROZDZIAŁ 11**

### **Ustalenia dotyczące wdrożenia i obsługi planu w zakresie „zapisu tradycyjnego”**

#### **§ 29**

1. „Zapis tradycyjny” realizowany jest poprzez przekazanie tekstu i rysunku planu zgodnie z obowiązującą ustawą.
2. Rysunek „tradycyjny” jest bezpośrednim wydrukiem, w skali 1:2000, rysunku planu edytowanego z bazy graficznej i tekstowej planu sporządzonego na tle mapy cyfrowej.
3. Zastosowana metoda opracowania planu realizuje, w pełni wymogi planu w formie „zapisu tradycyjnego” i jest tożsama z zapisem w standardzie cyfrowym.

## **ROZDZIAŁ 12**

### **Ustalenia dotyczące wdrożenia i obsługi planu w zakresie „zapisu cyfrowego”**

#### **§ 30**

1. Rysunek i tekst planu został sporządzony w standardzie cyfrowym w postaci graficznej i tekstowej bazy rysunku oraz tekstu planu.
2. Tożsamość wszystkich ustaleń tradycyjnego i komputerowego rysunku planu, do momentu jego uchwalenia, gwarantuje autor planu a jednostką kontrolną jest Wydział Geodezji i Kartografii UM oraz jednostka wdrażająca system GIS na terenie miasta Świętochłowice.
3. Od momentu uchwalenia i przekazania planu do Urzędu Miasta, funkcję jednostek gwarantujących tożsamość zapisów są jednostki wdrażające i użytkujące plan a wymienione w ust.2.

## **ROZDZIAŁ 13**

### **Ustalenia dotyczące zasad wydawania decyzji WZiZT**

#### **§ 31**

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w formie decyzji administracyjnych dla wszystkich inwestycji , należy określać dla terenów jednoznacznie oznaczonych w załączniku graficznym wniosku, cytując dla nich kolejno:

- ustalenia szczegółowe, kierunkowe i ogólne zdefiniowane indywidualnie dla wymienionych w § 9 trzech różnych typów przestrzeni oraz
  - powtarzalne ustalenia planu.
2. Dla wszelkich inwestycji realizowanych w obrębie „**przestrzeni publicznych**” w ramach wydawanego WZiZT, obowiązuje załącznik graficzny z rysunku nr 1A i nr 1B */fragment/* oraz zapisy tekstowe planu, kolejno wyciąg z odpowiednich paragrafów tj:
- a) Indywidualne ustalenia szczegółowe, kierunkowe i ogólne „przestrzeni prywatnych”:
- § 10, ust.7, i ust.8 */odpowiednie ustalenia szczegółowe /,*
  - § 10, ust.6.1 lub (ust.6.2a oraz ust.6.2c lub d lub e lub f oraz ust.6.2g lub (ust.6.3a lub b lub c lub d) */odpowiednie ustalenia kierunkowe/,*
  - § 10, ust.4 całość */odpowiednie ustalenia ogólne/,*
  - oraz wyciąg z odpowiednich ustaleń strefowych z §14,
- b) Powtarzalne ustalenia planu:
- ustalenia § 9, ust.2,
  - ustalenia § 15,16,17,
  - odpowiednie ustalenia wybór z §18,19,20,21,22,23,24,25,26,27
  - ustalenia § 28.
3. Dla wszelkich inwestycji realizowanych w obrębie „**przestrzeni wydzielonych**” w ramach wydawanego WZiZT, obowiązuje załącznik graficzny z rysunku nr 1A i nr 1B */fragment/* oraz zapisy tekstowe planu, kolejno wyciąg z odpowiednich paragrafów tj:
- a) Indywidualne ustalenia szczegółowe i ogólne „przestrzeni wydzielonych”:
- § 11, (ust.5.1a lub 5.1b lub .5.1c oraz ust 5.1 d lub 5.1.e) lub (ust 5.2a lub 5.2b) */odpowiednie ustalenia szczegółowe /,*
  - ustaleń kierunkowych nie zdefiniowano,
  - § 11, ust.4 całość */odpowiednie ustalenia ogólne /,*
  - oraz wyciąg z odpowiednich ustaleń strefowych z §14,
- b) Powtarzalne ustalenia planu:
- ustalenia § 9, ust.2,
  - ustalenia § 15,16,17,
  - ustalenia § 28.
4. Dla wszelkich inwestycji realizowanych w obrębie „**przestrzeni prywatnych**” w ramach wydawanego WZiZT, obowiązuje załącznik graficzny z rysunku nr 1A i nr 1B */fragment/* oraz zapisy tekstowe planu, kolejno wyciąg z odpowiednich paragrafów tj:
- a) Indywidualne ustalenia szczegółowe i kierunkowe „przestrzeni prywatnych”:
- § 12, ust.8 całość */odpowiednie ustalenia szczegółowe /,*
  - § 12, ust.6, 7.1 całość oraz (ust.7.2/1 oraz 7.2/2 lub 7.2/3 lub 7.2/4) */odpowiednie ustalenia kierunkowe /,*
  - ustaleń ogólnych nie zdefiniowano,
  - oraz odpowiednie ustalenia strefowe z §14,

b) powtarzalne ustalenia planu:

- ustalenia § 9, ust.2,
- ustalenia § 15,16,17,
- odpowiednie ustalenia wybór z §18,19,20,21,22,23,24,25,
- ustalenia § 28.

#### § 32

W ramach realizacji podstawowego celu planu, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów należy wydawać dla wszystkich zamierzeń inwestycyjnych o charakterze docelowym - trwałym, z wyłączeniem konkretnych przypadków zdefiniowanych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 33

W przypadku docelowego zagospodarowania terenów o złożonym programie użytkowym, przedmiotowa decyzja może dopuścić etapowanie inwestycji, określając jako niezależny etap taki stan inwestycji, dla którego można uzyskać samodzielne zgody na użytkowanie */w myśl prawa budowlanego/*. W przypadku dopuszczenia etapowania inwestycji poszczególne etapy powinny zostać jednoznacznie zdefiniowane zakresowo jak i terminowo w przedmiotowej decyzji.

#### § 34

W przypadku zagospodarowania terenów o charakterze tymczasowym wnioskodawca występujący w trybie zgłoszenia – zawiadomienia, musi uzyskać szczegółowe warunki na jakich można dopuścić wnioskowany sposób użytkowania terenu i budynku, który nie jest sprzeczny z docelowymi ustaleniami § 12, ust.8 całość. Warunki te muszą być wydane przez stosowne służby i określać jednoznacznie: czas, ograniczenia i skutki prawne dopuszczonego zagospodarowania tymczasowego, w formie niesprzecznej z literą prawa budowlanego.

### ROZDZIAŁ 14

#### **Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.10 ust. 3 i art. 36 ust .3 ustawy**

#### § 35

1.Zgodnie z ustaleniami art.36 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy, w planie preferowane są następujące zasady równoważenia skutków ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w całości lub w jej części, w poniższej kolejności:

- 1) zamiana nieruchomości na inną,
- 2) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (w formie bezgotówkowej),
- 3) wykupienie nieruchomości lub jej części.

2.Wypracowanie skutecznych metod oraz szerokiej oferty ze strony miasta dla realizacji odszkodowań (ust 1. pkt 1 i 2) należy do zadań związanych z obsługą i realizacją planu. Jako preferowane postulują się:

- 1) ustalenie przedmiotu służebności na rzecz Miasta,
- 2) równoważycielską zamianę pomiędzy stroną poszkodowaną i Miastem,
- 3) przejęcie na rzecz Miasta w zamian za obligacje miejskie
- 4) przejęcie na rzecz Miasta w zamian za ustalone udziały we wspólnym przedsięwzięciu Miasta i stron upoważnionych do odszkodowania.

3.Powyższe działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic */dróg publicznych/*, w stosunku do których mają zastosowanie przepisy ustawy

z dnia 13.10.1998r. pt. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, Dz.U. nr 133,poz 872 rozdz.4, art.73.

### § 36

Zgodnie z ustaleniami art.10 ust.3 oraz art. 36. ust.3 i 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w planie definiuje się następujące zasady naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu. Parametrem rzeczowym jest wysokość opłaty ustalana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

- 1.Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia.
- 2.Dokumentami pozwalającymi w sposób jednoznaczny określić rzeczywistą wielkość opłaty wynikającą z ustalenia dla danego terenu (działki) określonej stawki procentowej są :
  - 1)operat szacunkowy określający rzeczywistą wartość nieruchomości w dniu uchwalenia planu określający wartość wyjściową Ww,
  - 2)zrewaloryzowana wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości, pomiędzy datą uchwalenia planu i zbycia nieruchomości, zgodnie z zastrzeżeniem ust.5 ww. artykułu ustawy określającego wartość kosztów poniesionych Wkp,
  - 3)wartość sprzedaży nieruchomości wg aktu notarialnego określona jako Wsp .
- 3.Kwotę określającą rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości powstały w wyniku uchwalenia planu określa algorytm:
$$\text{Wsp} - (\text{Ww} + \text{Wkp})$$
  - 3.1)Gdy uzyskana w wyniku działania wartość jest większa od zera przemnażana jest przez przynależny tej jednostce przestrzennej procentowy wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości, określający wysokość jednorazowej opłaty.
  - 3.2)Gdy uzyskana w wyniku działania wartość jest mniejsza od zera, to dla przedmiotowej nieruchomości przyjmuje się stawkę zerową.
- 4.W planie określona wartość stawki procentowej została przypisana wszystkim terenom w ramach „przestrzeni publicznych”, „przestrzeni wydzielonych” i „przestrzeni prywatnych” na poziomie jednostek PJPP.
- 5.Ustala się, że wartość stawki procentowej określona dla ww. jednostek ma charakter stały i nie podlega korektom z uwagi na występowanie w odniesieniu do przedmiotowej jednostki uwarunkowań strefowych planu.
- 6.W planie ustalenia dotyczące wielkości stawek zostały zapisane w tekście uchwały.

### § 37

- 1.W ramach zapisów planu ustala się następujące procentowe stawki, służące do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
  - 1)stawka 20% - 30% obowiązuje dla wszystkich terenów położonych w granicach PJPP i ZDEP położonych w obrębie strefy /SC-1/ tj. ścisłego centrum i terenów o charakterze centralnym (§ 14, ust.8, pkt a),



- stawka 30% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek PJPP, to jest jednostek: A2, A5.1, C13.3, C14,
- stawka 30% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek ZDEP, to jest jednostek: A3.1, A9.7/2, C3.5/2, C3.5/3, C9.2/1, C15/1, D5.2/1, D5.2/2, D9.2/3, D10/1,
- stawka 30% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek ZDEP przeciętych linią rozgraniczającą strefy ścisłego centrum, to jest jednostek: C3.4/1, C5.1/1, C6/2, C7/1, C7/2, C8/1, C8/2, C10/1, C10/2, C15/2, D5.2/3, D8.2/1, D8.2/2, D8.2/3,

oraz

- stawka 20 % obowiązuje dla jednostek ZDEP, położonych w strefie ścisłego centrum dla których plan określił, iż funkcją wiodącą jest jedna z podanych niżej funkcji TUK, TUL, TUA, TUD, TZM, TAS, TCW, są to jednostki: A1, A5.2, A9.7, C1, C2., C2.2, C2.3, C2.4, C7, C11, C13.1, D5.1, D5.2, D5.3, D6.1, D7.1, D8.1, D9.1,

2)stawka 10% - 20% obowiązuje dla wszystkich terenów położonych w granicach PJPP i ZDEP położonych w obrębie strefy /SS-j1/ tj. ścisłego śródmieścia (§ 14, ust.8, pkt b),

- stawka 20% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek PJPP, to jest jednostek : A9/1, A9.3, C14, D4,
- stawka 20% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek ZDEP, to jest jednostek : A8/1, A9.7/1, D5.2/4, D5.2/5, D9.2/2, D10/2, D10/3,
- stawka 20% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek ZDEP przeciętych linią rozgraniczającą strefy ścisłego śródmieścia , to jest jednostek: A6/2, A8/1, A8/3, B1.1/1, B1.1/2, B1.2/1, B1.2/4, B2/3, B2/4, B3/6, B3/7, B3/8, B4.2/1, B4.3/1

oraz

- stawka 10 % obowiązuje dla jednostek ZDEP, położonych w strefie ścisłego śródmieścia, dla których plan określił, iż funkcją wiodącą jest jedna z podanych niżej funkcji: TUO, TUW, TUZ, TUS, TMM, TZM, są to jednostki : A6, A8, A9.2, A9.4, A9.5, A9.6, A9.7, A10, A11.3, B1.1, B1.2, B2, B3, B4.2, B4.3, B5, B10.1, C3.1, C3.2, C3.3, C3.5, C4, C5.2, C5.3, C6, C7, C8, C9.1, C9.2, C10, C12.1, C12.2, C15, D1.1, D2, D3, D5.2, D6.2, D7.2, D8.2, D9.2, D10, D12, D13.1

3)stawka 0% - 10% obowiązuje dla wszystkich terenów położonych w granicach PJPP i ZDEP położonych w obrębie strefy /SD-1/ tj. dzielnicy śródmiejskiej (§ 14, ust.8, pkt c),

- stawka 10% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek PJPP, to jest jednostek : A11.1, A12.1,
- stawka 10% obowiązuje w granicach zasięgu całych jednostek ZDEP, to jest jednostek: A3/2, A6/3, A6/4, A8/4, A8/5, B1.2/2, B1.2/3, B1.2/5, B2/1, B2/2, B3/1, B3/2, B3/3, B3/4, B3/5,

oraz

- stawka 0 % obowiązuje dla jednostek ZDEP, położonych w strefie dzielnicy śródmiejskiej, dla których plan określił, iż funkcją wiodącą jest jedna z podanych niżej funkcji: TUS, TMM, TZM, są to jednostki :A1, A3, A4, A6, A7, A8, A11.2, A12.2, A13, B1.1, B1.2, B2, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B6.1, B7, B8, B9, B10.2, D11.1, D13.2, D14.1,

4)stawka 30% obowiązuje dla wszystkich terenów położonych w granicach PJPP i ZDEP położonych w obrębie stref : /SI-1/, /SI-2/, /SI-3/, /SI-4/, (§ 14, ust.8, pkt d,e,f,g).

5)zerowa dla wszystkich pozostałych jednostek planu nie wymienionych ww. pkt od 1 do 4.

2. Stawka 0% obowiązuje ponadto dla :

- działek ewidencyjnych w stosunku do których ma zastosowanie przypadek § 36,ust.3,pkt,3,2.
- działek wg listy ze stycznia 2001 zamieszczonej w części formalno-prawnej planu część II/5 zał.5.9

## **ROZDZIAŁ 15**

### **Ustalenia i przepisy końcowe i przejściowe**

#### § 38

Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”.

#### § 39

Ustalenia zmiany planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami .

#### § 40

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu , o której mowa w rozdz.1, §1 ust.1, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/276/93 Rady Miejskiej W Świętochłowicach w dniu 5 maja 1993r.

#### § 41

Dla obszaru objętego planem , o którym mowa w § 1 wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.

#### § 42

W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.  
Całość przedmiotowego terenu uzyskała stosowne zgody w planie ogólnym z roku 1993.

#### § 43

Do czasu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla jednostek /działek/ będących nadal w stanie istniejącym gruntami, obowiązującym pozostaje dotychczasowy tymczasowy sposób użytkowania.

#### § 44

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach , a informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej .

#### § 45

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Świętochłowice .

#### § 46

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

.....

**P.A.NOVA sp. z o.o. – Gliwice**  
**Pracowania Projektowania Urbanistycznego i Architektonicznego**

Zleceniodawca: **Zarząd Miasta Świętochłowice**  
**Umowa nr 20/ZA/98/T114 z dn. 05.10.1998r.**

**„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA  
ŚWIĘTOCHŁOWICE”**

Projekt planu obejmuje:

USTALENIA PLANU – stanowiące treść Uchwały Rady Miejskiej w Świętochłowicach

RYSUNEK PLANU – stanowiący załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Świętochłowicach

Zespół autorski:

**dr inż. arch. Stanisław Lessaer – projektant prowadzący**, upr. urb. nr 1141/90, upr. proj. i bud. w specjalności architektonicznej nr 665/86, świadectwo PSOZ nr 55/94,

mgr inż. arch. Daniela Głąb – upr. proj.nr 549/92,

mgr inż. arch. Agnieszka Polak – upr. proj.nr 168/00

mgr inż. Sylwia Dziubińska-Kaldonek,

mgr inż. Zdzisław Dąbrowski – upr. proj.nr 271/80,

mgr inż. Stanisław Kostempski – upr. proj.nr 196/79,

mgr inż. Janina Kaczmarek – upr. proj. nr 591/93

mgr inż. Andrzej Adamczyk – upr. proj. nr 1383/94

Przy współpracy:

mgr inż. arch. Ewy Bukowskiej – upr. urb. nr 121/87

W zakresie problematyki konserwatorsko urbanistycznej i środowiska kulturowego:

mgr inż. arch. Hanna Wiąk-Marzec

mgr inż. arch. Ewa Caban

mgr inż. arch. Ryszarda Rajnich-Walawender

W zakresie problematyki górniczej i rozdz.14:

dr inż. arch. Zbigniew Sąsiadek upr. proj. Nr 653/86,

Rzeczoznawca świad.nr 367

W zakresie budowy „zapisu cyfrowego”:

dr inż. Wojciech Puchała

inż. Leszek Sobieraj

tech. arch. Jarosław Lelen

W zakresie oceny skutków oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Wojciech Dudek – rzeczoznawca MOŚZNIŁ w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, zaświadczenie nr 647.

*Uwaga: Zapisane w niniejszej uchwale definicje, kody, procedury są częścią pracy pt. „Metoda Planowania Miejskowego Nowej Generacji” autorstwa St.W.Lessaer’a . I w tym zakresie podlegają ochronie z tytułu praw autorskich i pokrewnych w rozumieniu ustawy o „prawie autorskim”.*

Za strony Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach – przy sporządzeniu zmiany plany współpracowali:

mgr inż. Andrzej Szaton  
mgr inż. arch. Barbara Josińska  
mgr inż. Wanda Pasternak  
mgr inż. arch. Anna Kłoszewska  
mgr inż. Henryk Purgol  
Krystian Penkała

dr inż. arch. Stanisław W. Lessaer

Gliwice, kwiecień 2001 r.