

**UCHWAŁA NR 1095/LXI/2010
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 13 maja 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 843/XLVI/2009 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 25 czerwca 2009r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ruda Śląska”,

Rada Miasta Ruda Śląska uchwala :

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje się obszary położone w dzielnicach: Wirek w rejonie ul. Wodnej oraz Kochłowice w rejonie ul. Władysława Jagiełły, w granicach oznaczonych na rysunkach zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącymi załączniki (kolejno): nr 1A i nr 1B do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. 1. Ustalenia zmiany planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami stanowiącymi integralną część zmiany planu.

2. Załącznikami stanowiącymi integralną część planu są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1A i 1B;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ruda Śląska w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ruda Śląska w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

3. Na rysunku zmiany planu określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe określające numer i przeznaczenie terenu.

4. Oznaczenia nie wymienione w ust.3 są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ruda Śląska, o ile z treści przypisu nie wynika inaczej;

- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1A i 1B do niniejszej uchwały;
- 4) jednostce planu - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 6) przedmiotowym terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający (tj. stanowiący co najmniej 51% powierzchni) sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie zakresu funkcji podstawowych i służące obsłudze funkcji podstawowej;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 10) wskaźniku terenów zabudowanych – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 11) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² ;
- 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 13) zorganizowanej formie zabudowy – należy przez to rozumieć kompleksowe prowadzenie procesu budowlanego zespołów zabudowy jednorodzinnej (min. 5 budynków) realizowanej w formie wolnostojącej, szeregowej, bądź grupowej (w tym bliźniaczej), wielorodzinnej, garaży (min 5 miejsc postojowych) zapewniające jednolity charakter obiektów;
- 14) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek planu, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN32, MN33;

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

a) nieuciążliwa funkcja usługowa obejmująca: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, funkcje biurowe, gabinety,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia komunikacyjne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
- d) zieleni urządzonej wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- e) budynki gospodarcze, garaże,
- f) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 4 mieszkań włącznie.
- g) lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

2) Na przedmiotowych terenach obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) realizacji funkcji produkcyjnej, warsztatów, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów, obiektów związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem,
- d) realizacji funkcji usługowej i mieszkaniowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi z uwzględnieniem wymogów przepisów szczególnych w tym zakresie,
- e) realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek.

3) Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania przedmiotowych terenów:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MN32 obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami niniejszego planu obowiązującymi na przedmiotowych terenach oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- b) realizację nowej zabudowy przewiduje się w formie wolnostojącej, szeregowej, bądź grupowej (w tym bliźniaczej),
- c) nowo realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów zabudowy sąsiadującej. Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych budynków (dachówka ceramiczna bądź inny materiał imitujący dachówkę, cegła klinkierowa jako element wykończenia elewacji oraz ogrodzeń); zaleca się uwzględnienie oraz wkomponowanie naturalnych elementów krajobrazu, w tym zieleni wysokiej w koncepcję planowanej zabudowy,
- d) na terenach nowo projektowanych zespołów zorganizowanej formy zabudowy, obowiązuje utrzymanie parametrów świadczących o ich charakterze (wysokości, kąta nachylenia połaci dachowych, detali architektonicznych elewacji oraz materiałów wykończeniowych),
- e) funkcja usługowa może być realizowana na działkach z funkcją mieszkaniową,
- f) garaże dla obsługi zabudowy jednorodzinnej winny być lokalizowane w granicach działki z budynkiem mieszkalnym z dopuszczeniem odstępstw dla zorganizowanej formy budownictwa,
- g) budynki gospodarcze i garaże zaleca się realizować w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym, lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej w powiązaniu z obiektem o tej samej funkcji; wymaga się, by budynki gospodarcze nie powiązane z budynkiem mieszkalnym były lokalizowane w drugiej linii zabudowy; wymaga się, by forma dachów oraz elementy wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych i garaży były zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków mieszkalnych i usługowych,
- h) lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych minimalnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikających z przepisów szczególnych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy przedmiotowych terenów:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie obiektów do wysokości 1,5 m nad poziom terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna + poddasze;

- 3) na terenach MN32 obowiązują dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni; dachy płaskie mogą być realizowane w obiektach o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) na terenach MN33 obowiązują: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni z dopuszczeniem odstępstw w sytuacji prowadzenia zorganizowanej formy zabudowy grupowej;
- 5) minimum 35% powierzchni działki lub terenu inwestycji winna stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) - 50%;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów w ramach działki budowlanej;
- 8) na terenie MN32 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni dróg publicznych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów miejsc postojowych, parkingów, ustala się wymóg stosowania, szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych;
- 2) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu;
- 3) w zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - a) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami”,
 - b) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych,
 - c) gromadzenie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem standardów wymaganych prawem, nie może powodować nadmiernej uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach;
- 4) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - a) uciążliwość oddziaływania wynikającego z działalności nie może przekraczać dopuszczalnych stężeń poza terenem własności,
 - b) wymóg stosowania ekologicznych nośników energii, nowoczesnych urządzeń i technologii,
- 5) w zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się: rodzaj terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, o którym mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

5. 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:

- 1) jednostki planu znajdują się w obrębie terenów górniczych „Ruda Śląska-Wirek” oraz „Kochłowice-Świętochłowice-Chorzów”, w związku z tym ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w obrębie terenu objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni lub zbiorników przeznaczonych do tego celu, w przypadku braku miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i do czasu jej zbudowania;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w przedmiotowym zakresie w tym: gospodarki nieruchomościami, prawa budowlanego oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu odnoszące się do przedmiotowych terenów;
 - 2) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek po wejściu w życie uchwały na terenach MN32 winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość 250m. kw.; minimalna szerokość działek 7m
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie grupowej (w tym bliźniaczej) – minimalna wielkość 450m. kw.; maksymalna wielkość 1100 m. kw.; minimalna szerokość działek 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, mieszkaniowo – usługowej minimalna wielkość 600m. kw.; maksymalna wielkość 1500 m. kw.; minimalna szerokość działek 16m,
 - 3) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenach MN33 po wejściu w życie uchwały winna wynosić minimum 1200 m. kw.; minimalna szerokość działki 25 m;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów przeprowadzonych przed wejściem w życie uchwały oraz lokalizację zabudowy, jeśli spełnione zostaną wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 5) zalecany kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni.
8. Dla przedmiotowych terenów ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy, w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

Rozdział 3. Ustalenia Końcowe

§ 6. Wszystkie tereny, dla których plan miejscowy ustala określone przeznaczenie, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ruda Śląska.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr 1095/LXI/2010
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 13 maja 2010 r.
[Zalacznik1A.jpg](#)

Zalacznik1 A

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr 1095/LXI/2010
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 13 maja 2010 r.
[Zalacznik1B.jpg](#)

Zalacznik1 B

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1095/LXI/2010
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 13 maja 2010 r.
[Zalacznik2.rtf](#)

Zalacznik2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1095/LXI/2010
Rady Miasta Ruda Śląska
z dnia 13 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ruda Śląska o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Ruda Śląska ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. nr 249 poz. 2104 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Ruda Śląska

Jakub Wyciślik