

## Uchwała Nr XLIX/575/2009

### Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach

z dnia 25 listopada 2009 r.

#### w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Bobrowniki Śląskie – Wschód w Tarnowskich Górach w zakresie zmiany przebiegu drogi w rejonie ulicy Radzionkowskiej.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust.8 i art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta

#### Rada Miejska w Tarnowskich Górach

stwierdza zgodność projektu zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnowskie Góry” oraz z Uchwałą Nr XIX/190/2007 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 19 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Bobrowniki Śląskie – Wschód w Tarnowskich Górach w zakresie zmiany przebiegu drogi w rejonie ulicy Radzionkowskiej

i uchwała:

#### zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Bobrowniki Śląskie – Wschód w Tarnowskich Górach w zakresie zmiany przebiegu drogi w rejonie ulicy Radzionkowskiej.

### Rozdział I Ustalenia ogólne.

#### § 1

1. Zmiana fragmentu planu stanowi realizację Uchwały Nr XIX/190/2007 z dnia 19 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Bobrowniki Śląskie – Wschód w Tarnowskich Górach w zakresie zmiany przebiegu drogi w rejonie ulicy Radzionkowskiej.
1. Zmiana planu obejmuje zmianę przebiegu części drogi dojazdowej w rejonie ulicy Radzionkowskiej, oznaczonej symbolem **3KD1/2**.

#### § 2

1. Poszerzeniu ulega teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po likwidacji fragmentu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD1/2**.
2. Po likwidacji drogi dojazdowej **3KD1/2** od strony ulicy Radzionkowskiej ustala się nową drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW 1/1** od strony ul. Strzelczyka, zakończoną placem manewrowym obsługującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Nowo powstała droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczona jest symbolem **KDW 1/1**.
4. Pozostałe ustalenia planu dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami **16MNI** i **17MNI** nie ulegają zmianie.

#### § 3

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 regulowany jest ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią ustaleń planu są obowiązujące oznaczenia na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury

- technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.
  5. Rysunek planu obejmuje:
    - a) granicę terenu objętego zmianą planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenu,
    - f) pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych.
  6. Ustawa powołana w uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  7. Sposób użytkowania terenu wprowadzony ustaleniami planu nie może naruszać:
    - a) praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi,
    - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, przeciwpożarowych i sanitarnych,
    - c) wymagań ochrony środowiska.
  8. Dla niniejszego planu została sporządzona i uwzględniona „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych”.

#### § 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *ustawie* – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 2) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały,
- 4) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do uchwały,
- 5) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z decyzji administracyjnych,
- 6) *terenie* – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu,
- 7) *działce* – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, tj. nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 8) *symbol terenu* – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów,
- 9) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć funkcję dominującą pod względem jej przeznaczenia dla obszaru jak i zajmowanej powierzchni terenu,
- 10) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć funkcje dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe,
- 11) *liniach rozgraniczających* – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 12) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne lub inne elementy budowlane, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż ,
- 13) *wysokość zabudowy* – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu (najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych – najwyższego punktu dachu),
- 14) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział

powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce do powierzchni terenu działki,

- 15) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu prawa budowlanego w powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub gruntu objętego inwestycją,
- 16) *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 17) *usługach* – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wbudowane, nastawione na obsługę mieszkańców i użytkowników najbliższego rejonu,
- 18) *działalności nieuciążliwej* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i produkcyjną jako działalność gospodarczą dopuszczoną na terenie działki budowlanej, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 19) *zieleni urządzonej* – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak: place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury,
- 20) *stawce procentowej* – należy przez to rozumieć opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **§ 5**

1. Na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie; teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną konserwatorską.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej ustala się obowiązek powiadomienia o tym fakcie Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach i udostępnienia terenu do badań archeologicznych.

## **Rozdział III**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

#### **§ 6**

##### **1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.**

Ustala się istniejące oznaczenie terenów: **16MNI** i **17MNI** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

##### **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: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, gabinety, funkcje biurowe oraz inna funkcja usługowa stanowiąca uzupełnienie i wzbogacenie funkcji podstawowej,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe, parkingi itp.),
  - d) zieleni urządzona wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
  - e) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:
  - a) realizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
  - b) realizacji obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) realizacji produkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów,
  - d) realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek

- lub 1 segment,
- e) realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek,
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych,
  - b) kształtowanie nowej zabudowy przewiduje się w formie wolnostojącej, szeregowej bądź bliźniaczej,
  - c) harmonijne wpisanie nowo realizowanej zabudowy w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów obiektów sąsiadujących. Wymaga się stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych budynków (dachówka ceramiczna, bądź inny materiał imitujący dachówkę, cegła klinkierowa jako element wykończenia elewacji oraz ogrodzeń). Wymaga się uwzględnienia oraz wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu w koncepcję planowanej zabudowy,
  - d) adaptacja zieleni jako funkcji towarzyszącej w formie ogrodów przydomowych oraz zieleni ogólnodostępnej,
  - e) lokalizacja garaży dla obsługi zabudowy mieszkaniowej w granicach działki z budynkiem mieszkalnym, z dopuszczeniem odstępstw dla zorganizowanej formy zabudowy,
  - f) funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
  - g) lokalizacja nowo realizowanych budynków gospodarczych i garaży 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 lokalizowane były w drugiej linii zabudowy. Wymaga się, by forma dachów oraz elementy wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garaży były zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków mieszkalnych i usługowych,
  - h) zachowanie niezbędnych minimalnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
3. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1. maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków do wysokości nad poziomem terenu,
  - 2. maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna + poddasze,
  - 3. dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 15°, bądź spadziste o kącie nachylenia 30° – 45°. Wymaga się, by forma dachów nowo realizowanej zabudowy nawiązywała do formy dachów budynków, która przeważa na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, bądź terenu inwestycji 35%,
  - 5. maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
  - 6. funkcja dopuszczalna nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1,
  - 7. dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 – 6 na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty lub ich pierwotna wielkość uniemożliwiła utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną oraz wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy zmian wysokości przy nadbudowie obiektów o wysokości zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
  - 8. odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu.

## Rozdział IV

## **Ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

### **§ 7**

1. Nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały, winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej.
2. Powierzchnia działek uzyskana na skutek scaleń i podziałów nieruchomości, bądź wyłącznie podziałów przeprowadzonych po wejściu w życie uchwały winna wynosić:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej – minimalna wielkość , przy zalecanej maksymalnej wielkości 600m<sup>2</sup>. Zalecana minimalna szerokość działek 6m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej – minimalna wielkość , przy zalecanej maksymalnej wielkości . Zalecana minimalna szerokość działek 12m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, mieszkaniowo – usługowej minimalna wielkość , przy zalecanej maksymalnej wielkości . Zalecana minimalna szerokość działek ,
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów przeprowadzonych przed wejściem w życie uchwały, jeśli spełnione zostaną wymogi wynikające z przepisów odrębnych,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°.

## **Rozdział V**

### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

### **§ 8**

Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - b) sukcesywną rozbudowę systemu elektroenergetycznego odpowiednio do skali zapotrzebowania,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącego układu sieci wodociągowej,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) utrzymanie i adaptacja istniejącej sieci gazowej g110 w granicach opracowania,
- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków następuje do kanalizacji ogólnospławnej k300 znajdującej się wzdłuż ciągu komunikacyjnego ul. Radzionkowskiej.

## **Rozdział VI**

### **Ustalenia końcowe.**

### **§ 9**

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości dla terenu funkcji podstawowej, oznaczonego symbolem **MN** wynosi 5 % (pięć procent).

### **§ 10**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta.

### **§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

### **§ 12**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
/-/ Piotr Szczęsny