

**UCHWAŁA NR V/31/2011
RADY MIASTA RYDUŁTOWY**

z dnia 28 stycznia 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/16

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Rydułtowy po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy przyjętego Uchwałą Nr XVI/131/07 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 20 grudnia 2007 r.

**RADA MIASTA RYDUŁTOWY
uchwała, co następuje:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYDUŁTOWY OBEJMUJĄCY
OBSZAR OZNACZONY SYMBOLEM MP/16**

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA OGÓLNE:

- przedmiot regulacji przepisami planu
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
- przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

- przeznaczenie terenów
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA KOŃCOWE.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu jest obszar o łącznej powierzchni 162,74 ha obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, planowane drogi publiczne i zieleń urządzoną.
2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych do przekształceń w kierunku zapewnienia możliwości uzupełniającej i zorganizowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem realizacji drogi o znaczeniu regionalnym.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:
 - 1) granic opracowania planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) granic terenów kwartałów inwestycyjnych.

- 6) granic strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - 7) lokalizacji obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych.
4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielony liniami rozgraniczającymi w ramach grup przeznaczenia podstawowego terenu ustalonego w planie,
 - 2) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.
5. Integralną częścią uchwały są również:
- 1) załącznik nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
 - 2) załącznik nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
6. Symbole literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 2, oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
 - 3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 4) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 5) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 6) ZM – tereny ogrodów przydomowych,
 - 7) ZW – tereny zieleni wysokiej,
 - 8) ZŁ – tereny zieleni łąk i zadrzewień,
 - 9) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - 10) KD – tereny komunikacji drogowej, w tym:
 - a) KDGP – tereny publicznej drogi klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - b) KDG – tereny publicznej drogi klasy „główna”
 - c) KDZ – tereny publicznej drogi klasy „zbiorcza”,
 - d) KDL – tereny publicznej drogi klasy „lokalna”,
 - e) KDD – tereny publicznej drogi klasy „dojazdowa”,
 - f) KDX – ciągi pieszojezdne,
 - g) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
 - h) KR – tereny ścieżek rowerowych.
7. Oznaczenia na rysunku planu niewymienione w ust. 3 pkt 1÷7 są elementami informacyjnymi planu i nie obowiązują, jako ustalenia planu.

§ 2.

Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 3) kondygnacjach nadziemnych – należy przez to rozumieć kondygnacje położone nad poziomem terenu po jego ostatecznym ukształtowaniu,
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń, miejsc gromadzenia odpadów, placów, parkingów,
- 6) proekologicznych systemach grzewczych – należy przez to rozumieć takie systemy techniczne dla uzyskania ciepła, które nie powodują większych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych niż zdalacynny system ciepłowniczy, system ogrzewania gazowego lub olejem opałowym,
- 7) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy,
- 8) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 11) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 12) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,
- 14) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
- 15) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 16) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, na których przed uchwaleniem niniejszego planu istniała zabudowa. Do terenów zabudowanych zalicza się powierzchnię zabudowy budynków istniejących na działce budowlanej, oraz powierzchnie związane z funkcjonowaniem tych budynków,
- 17) terenach niezabudowanych – należy przez to rozumieć oznaczone graficznie na rysunku planu powierzchnie przeznaczone w miejscowym planie do zabudowy,
- 18) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć każdy rodzaj ogólnodostępnej zieleni ogólnomiejskiej,
- 19) terenach zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć tereny na których występują lub planowane są zadrzewienia, ogrody lub inne formy zieleni o funkcji izolacyjnej,
- 20) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone do lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,
- 21) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych zapewniające dojazdy do budynków w osiedlach mieszkaniowych, zespołów i pojedynczych budynków mieszkalnych oraz do obiektów użytkowanych przed przedsiębiorców,
- 22) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 23) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,
- 24) kwartale inwestycyjnym – należy przez to rozumieć tereny wydzielone i oznaczone w planie, na których zabudowa i zagospodarowanie terenów wymagają zastosowania szczególnych, ustalonych w planie zasad kształtowania ładu przestrzennego,
- 25) małych domach mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki w zabudowie wielorodzinnej, których wysokość nie przekracza 12,5 m,
- 26) usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,

- 27) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 28) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu,
- 29) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 15 stopni,
- 30) indywidualna realizacja zabudowy – należy przez to rozumieć realizację zabudowy na terenach nie zaliczonych w planie do kwartałów inwestycyjnych.

§ 3.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
 - 1) zachowanie, ochronę i pielęgnację obiektów:
 - a) zespołu szybu wentylacyjnego III wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319/84 przy ulicy Pietrkowickiej 34 objętego strefą „A” całkowitej ochrony konserwatorskiej,
 - b) budynków przy ulicy Raciborskiej 427, 433 i 457, ulicy Piecowskiej 34, ulicy Szczerbickiej 54,
 - c) krzyża kamiennego przy ul. Raciborskiej 479, ul. Szczerbickiej 29 przy dopuszczeniu zmiany ich lokalizacji przy przebudowie dróg.
 - 2) dla budynków wymienionych w pkt 1 lit. b wskazanych do gminnej ewidencji zabytków następujący zakres ochrony:
 - a) bryła budynków,
 - b) spadki dachów i detal architektoniczny,
 - c) wystrój we wnętrzu i historyczną stolarkę,
 - d) przy remontach należy stosować materiały tradycyjne używane w pracach konserwatorskich,
 - e) dopuszcza się umieszczanie reklam w poziomie parteru,
 - f) wszelkie prace zmieniające wygląd budynków muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w małej architekturze ochronie podlega także zieleń towarzysząca.
 - 3) konieczność zachowania i możliwość przeniesienia kaplicy architektonicznej przy ul. Pietrkowickiej 20 z terenu 1 KDGP na teren o symbolu 18 MJ lub inny teren w obrębie planu.
2. Dla obszaru objętego planem w związku z położeniem w terenie górniczym KWK „Rydułtowy – Anna”, przewidywanymi wpływami eksploatacji górniczej, oraz występowaniem terenów płytkiej eksploatacji ustala się konieczność uwzględniania przez inwestorów noworealizowanych obiektów, aktualnych czynników geologiczno-górniczych, w tym szczególnie uwzględnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w otoczeniu nieczynnych szybów górniczych pokazanych na rysunku planu.
3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych o sprawności energetycznej poniżej 80% korzystających ze spalania paliw stałych,
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej o symbolach MJ i MN ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla terenów o symbolach MU ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) konieczność prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zastrzeżeniem zapisów § 6 ust. 3,
 - 4) zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
 - 5) konieczność nie przekraczania następujących wskaźników zabudowy działki:
 - a) 70 % na terenach o symbolach U i P,
 - b) 60 % na terenach o symbolach MN i MU,
 - c) 50 % na terenach o symbolach MJ,

- d) 5 % na terenach o symbolach ZM i 1 WS,
 - 6) konieczność wykonania przepustu dla zwierząt i ciek w wodnego wraz ze ścieżką rowerową pomiędzy terenami o symbolach 5 ZŁ i 9 ZŁ, w rejonie oznaczonym na rysunku planu literą A pod planowaną drogą na terenie o symbolu 1 KDGP,
 - 7) konieczność wykonania przepustu dla zwierząt i ciek w wodnego pomiędzy terenami o symbolach 7 ZW i 11 ZŁ, w rejonie oznaczonym na rysunku planu literą B pod planowaną drogą na terenie o symbolu 1 KDGP,
 - 8) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieków wodnych oraz zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od krawędzi tych cieków.
4. W granicach opracowania planu nie występują:
- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) udokumentowane stanowiska archeologiczne, przy czym, w przypadku wyznaczenia przez służby konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej, prace ziemne prowadzone w ich obrębie związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz obejmujące wykopy pod fundamenty powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

§ 4.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się zorganizowaną realizację zabudowy na terenach ustalonych w planie kwartałów inwestycyjnych.
2. Ustala się, że przestrzeń publiczną ogólnodostępną stanowiły będą tereny o następujących symbolach i następujących przeznaczeniach:
 - 1) KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDX – przeznaczone dla komunikacji kołowej,
 - 2) 13 U – w części przeznaczonej dla usług oświaty.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji:
 - 1) w zakresie rozbudowy układu drogowego w granicach opracowania planu ustala się możliwość realizacji i modernizacji dróg o następujących klasach w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunku planu:
 - a) adaptacji ulicy Raciborskiej dla drogi klasy „główna”,
 - b) adaptacji ulicy Piecowskiej dla drogi klasy „zbiorcza”,
 - c) adaptacji ulicy Niewiadomskiej dla dróg klasy „lokalna”,
 - d) adaptacji istniejących dróg publicznych dla dróg klasy „dojazdowa” i „wewnętrzna”,
 - e) adaptacji istniejących dróg prywatnych dla dróg klasy „wewnętrzna”,
 - f) możliwości realizacji drogi klasy „główna przyspieszona” na terenie o symbolu 1 KDGP,
 - g) możliwość realizacji dróg klasy „dojazdowa”, ciągów pieszojezdnych i dróg wewnętrznych,
 - 2) ustala się możliwość skrzyżowania dwupoziomowego drogi o symbolu 1 KDGP z drogą o symbolu 1 KDZ i 2 KDZ oraz skrzyżowania drogi o symbolu 1 KDGP z drogą o symbolu 1 KDG i 2 KDG,
 - 3) w ramach terenu o symbolu 1 KDGP ustala się konieczność lokalizacji ekranów akustycznych w celu zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowych o symbolach 3 MJ÷5 MJ; 13 MJ÷21 MJ; 29 MJ; 31 MJ÷35 MJ; 37 MJ÷40 MJ; 42 MJ÷45 MJ; 49 MJ; 50 MJ; 9 MN i 10 MN,
 - 4) w ramach terenu o symbolu 1 KDGP w rejonach pokazanych orientacyjnie na rysunku planu ustala się konieczność realizacji przepustu dla ścieżki rowerowej, zwierząt i ciek w wodnego.
2. Ustala się następujące normatywy służące do wyliczania niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zależności od programu, jaki realizowany może być na terenach przeznaczonych dla usług, oraz zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej (dopisać o konieczności realizacji miejsc postojowych w ramach działki będącej we władaniu inwestora):
 - 1) obiekty handlowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) obiekty gastronomiczne i rozrywkowe – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 3) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 30 miejsc na 100 użytkowników,

- 4) biura, banki, urzędy – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 5) przedszkola, żłobki – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - 6) budynki mieszkalne – 2 miejsce na każde mieszkanie.
 - 7) obiekty produkcyjne – 30 miejsc na 100 zatrudnionych.
3. W granicach terenów, o których mowa w § 4 ust. 2 ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych. Szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić:
- 1) 1,5 m – gdy jest ona jednokierunkowa,
 - 2) 2,0 m gdy jest ona dwukierunkowa,
 - 3) 2,5 m – gdy ze ścieżki mogą korzystać piesi.
4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m i ścieżek rowerowych również poza drogami i ścieżkami ustalonymi w planie.

§ 6.

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej dopuszczając do jego remontu i przebudowy,
 - 2) przebieg projektowanej infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3) dopuszcza się inne prowadzenie sieci, jeśli wymagają tego względy technologiczne,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MJ, MN, MU, U, ZW, ZŁ, P jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody z sieci wodociągowej, dla celów gospodarczych dopuszcza się dostawę wody z ujęć indywidualnych (studnie),
 - 2) dla celów gospodarczych dopuszcza się dostawę wody z ujęć indywidualnych (studnie),
 - 3) jeśli pozwala na to układ dróg i ulic prowadzenie sieci w układach pierścieniowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - 1) rozdzielczy system odprowadzania ścieków i wód opadowych,
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, kierującej ścieki na oczyszczalnię zlokalizowaną poza terenem opracowania,
 - 3) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo opróżnianych, lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków,
 - 4) kierowanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową do rowów i cieków, a wody których zanieczyszczenie przekracza parametry, o których mówią przepisy szczególne winny być podczyszczone,
 - 5) zrzut ścieków i wód poprodukcyjnych do kanalizacji wymaga podczyszczenia do parametrów, o których mówią przepisy szczególne.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów objętych planem w gaz ziemny sieciowy dla potrzeb przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej oraz grzewczych,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - 3) jeśli pozwala na to układ dróg i ulic prowadzenie sieci w układach pierścieniowych,
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dla projektowanych i modernizowanych systemów grzewczych stosowanie proekologicznych urządzeń i paliw o parametrach emisji zgodnych z aktualnymi przepisami norm ochrony środowiska oraz dopuszcza się realizację kotłowni opalanych paliwem stałym o sprawności kotła nie mniejszej niż 80%.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) do czasu powstania dróg i ulic dopuszcza się istniejący, napowietrzno-kablowy system dostawy średniego i niskiego napięcia,

- 2) budowę nowych sieci i przebudowę istniejących sieci średniego i niskiego napięcia należy realizować w systemie kablowym ziemnym.
 - 3) od istniejącej napowietrznej sieci:
 - a) średniego napięcia obowiązuje strefa uciążliwości 8,0 m licząc od osi linii w każdą stronę,
 - b) wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje strefa uciążliwości 15 m licząc od osi linii w każdą stronę.
 - 4) wkroczenie z zagospodarowaniem terenu w strefę uciążliwości należy uzgodnić z właścicielem sieci,
 - 5) lokalizację stacji transformatorowych w terenach i na warunkach, o których mowa w ust. 1 pkt 4.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

Przeznaczenie terenów.

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) tereny o symbolach 1 MJ÷57 MJ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) tereny o symbolach 1 MN÷10 MN zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
- 3) tereny o symbolach 1 MU÷16 MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 4) tereny o symbolach 1 U÷18 U – zabudowa usługowa,
- 5) tereny o symbolu 1 P – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 6) tereny o symbolach 1 ZM÷5 ZM – ogrody przydomowe,
- 7) tereny o symbolach 1 Zł÷14 Zł – zieleni łąk i zadrzewień,
- 8) tereny o symbolach 1 ZW÷9 ZW – zieleni wysokiej,
- 9) teren o symbolu 1 WS – wody powierzchniowe,
- 10) tereny o symbolach KD – tereny dróg, w tym:
 - a) 1 KDGP – tereny drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - b) 1 KDG i 2 KDG – tereny drogi publicznej klasy „główna”,
 - c) 1 KDZ i 2 KDZ – tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
 - d) 1 KDL – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - e) 1 KDD÷15 KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - f) 1 KDX i 2 KDX – ciągi pieszojezdne,
 - g) 1 KDW÷43 KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- 11) tereny o symbolach 1 KR÷5 KR tereny ścieżek rowerowych.

2. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:

- 1) na terenach przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami MJ, MN, MU, U, P, ZM:
 - a) pomieszczenia usługowe, oraz wolnostojące obiekty usługowe usług komercyjnych i publicznych w ramach terenów o symbolach MJ i, MN,
 - b) pomieszczenia usługowe, wolnostojące obiekty usługowe usług komercyjnych, garaże, parkingi dla samochodów ciężarowych, oraz budynki gospodarcze na terenach o symbolu P,
 - c) jednokondygnacyjne wolnostojące garaże z dopuszczeniem poddaszy dla samochodów osobowych na terenach o symbolach MJ i MN , U oraz garaże wbudowane w budynki o funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach o symbolach MJ, MN, MU i U,
 - d) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze z dopuszczeniem poddaszy i altany ogrodowe na terenach o symbolach MJ, MN, MU i U,
 - e) możliwość zachowania i rozbudowy budynków mieszkalnych na terenie o symbolu 1P,

- f) wolnostojące budynki mieszkalne na terenach o symbolach MU i U w przypadku możliwości zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w § 3 ust. 3 pkt 2,
 - g) altany ogrodowe, elementy małej architektury, oczka wodne na terenach ZM,
 - h) mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów na terenach o symbolach U,
 - i) parkingi dla samochodów osobowych,
 - j) drogi wewnętrzne, chodniki, zieleń urządzone, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) na terenach wyłączonych z możliwości zabudowy kubaturowej oznaczonych symbolami ZŁ, ZW, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX i KDW,
- a) chodniki, sieci i obiekty infrastruktury technicznej na terenach o symbolach ZW i ZŁ,
 - b) chodniki, sieci infrastruktury technicznej w terenach o symbolach KDZ, KDL, KDD i KDW, oraz ekrany akustyczne na terenach o symbolach KDGP i KDZ,
 - c) ścieżki spacerowe na terenach o symbolach ZW,
 - d) stawy, oczka wodne na terenach o symbolach ZŁ i ZW.
3. Na terenach o symbolach 1 MU÷16 MU ustala się możliwość adaptacji i rozbudowy istniejących obiektów oraz możliwość zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na usługowe.
4. Ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
- 1) wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie lub prowadzona działalność stwarza uciążliwość wykraczającą poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) obiekty inwentarskie hodowli zwierząt i produkcji ogrodniczej w szklarniach i namiotach foliowych o powierzchni większej niż 12 m² na wszystkich terenach objętych planem,
 - 3) parkingi, utwardzone place na terenach o symbolach ZŁ, ZM, ZW i WS.
5. Ustala się konieczność wyburzenia budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 1 KDGP.

§ 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na terenach wskazanych do zabudowy i o ograniczonej możliwości zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach MN – 12,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oraz zabudowy zwartej szeregowej i 12,5 m dla małych domów mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) na terenach o symbolach MJ – 12,0 m dla nowych budynków i 12,0 m w przypadkach przebudowy istniejących,
 - c) na terenach o symbolach MU – 12,0 m dla nowych budynków i 12,0 m w przypadkach przebudowy istniejących,
 - d) na terenach o symbolach U – 12,0 m,
 - e) na terenach o symbolu 1 P – 25,0 m,
 - f) na terenach o symbolach MN i MJ wysokość garaży i budynków gospodarczych – 5,0 m,
 - g) na terenach o symbolach ZM – 3 m,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu:
 - a) na terenach o symbolach MN, U i P - 10 %,
 - b) na terenach o symbolach MJ – 20 %,
 - 3) geometria dachu:
 - a) na terenach o symbolach MN, MJ, MU, ZM nakazuje się wznoszenie dachów spadzistych o symetrycznych kątach spadu zawierających się w przedziale 15÷45 stopni,

- b) dopuszcza się zastosowanie innych spadków dachu w przypadku dostosowania do architektury obiektu istniejącego na działce,
 - c) na terenach o symbolach U i P dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- 4) 1) z zastrzeżeniem ust. 5 linie zabudowy:
- a) na terenach przeznaczonych do zabudowy nowe budynki muszą być zlokalizowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - b) zabudowa szeregowa i bliźniacza na terenach o symbolach MJ i MN może być realizowana przy granicach działek prostopadłych do dróg publicznych lub wewnętrznych zapewniających dojazd do tych działek,
 - c) budynki gospodarcze i garaże na terenach o symbolach MJ i MN mogą być realizowane przy granicach działek z wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - d) w przypadku realizacji zespołów zabudowy usługowej w ramach strefy U dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek prostopadłych do dróg publicznych lub wewnętrznych zapewniających dojazd do tych działek.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach o symbolach MN i MJ, przy czym do powierzchni działek na terenach MJ możliwe jest wliczenie powierzchni terenów o symbolach ZM:
- 1) 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 2) 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 3) 250 m² dla zabudowy zwartej szeregowej i atrialnej.
 - 4) mniejsze powierzchnie niż wymienione w w/w punktach tylko w przypadku wydzielania działki na poszerzenie istniejących działek.
3. Przy lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w małych domach mieszkalnych na terenach o symbolach MN intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika 50 mieszkań na 1 hektarze.
4. Wskazuje się granicę stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych wartości hałasu od drogi o symbolu 1 KDGP w odległości 100 m od projektowanej osi tej drogi oraz od dróg o symbolach 1 KDG; 2KDG; 1 KDZ i 2 KDZ w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej tej drogi.
5. W granicach stref, o których mowa w ust. 4 ustala się:
- 1) konieczność stosowania dla istniejącej zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi zabezpieczeń akustycznych w tym ekranów akustycznych,
 - 2) realizację nowych budynków związanych ze stałym pobytem ludzi tylko wówczas, gdy przegrody zewnętrzne tych budynków będą zapewniały dotrzymanie w ich wnętrzu dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 9.

Przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako zadanie Miasta Rydułtowy.
2. Na terenach ustalonych w planie kwartałów inwestycyjnych zabudowa wymaga zastosowania tych samych form architektonicznych w ramach poszczególnych inwestycji, a przedsięwzięcie musi obejmować co najmniej 30 % powierzchni kwartału. Przy zagospodarowaniu i zabudowie pozostałej części kwartału, ustala się konieczność ich nawiązania kompozycyjnego oraz powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych z zabudową i zagospodarowaniem wcześniej zrealizowanymi.
3. Podział nieruchomości na działki gruntu jest możliwy na zasadach określonych w przepisach planu.
4. Dopuszcza się możliwość przebudowy zbiornika wodnego istniejącego na terenie o symbolu 1 WS poprzez zmniejszenie lub powiększenie jego powierzchni w ramach terenu 3 ZŁ.
5. Na terenach objętych planem na których planowana jest zmiana zagospodarowania ustala się możliwość dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, jako ich tymczasowe wykorzystanie do czasu zagospodarowania zgodnie z przepisami planu.
6. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków od krawędzi dróg.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Dla terenów o następujących symbolach 3 MJ, 5MJ ÷ 12MJ, 16 MJ, 18 MJ÷36 MJ, 39 MJ÷43 MJ, 47 MJ÷49 MJ, 51 MJ÷53 MJ, 55 MJ÷57 MJ, 1 MN÷10 MN, 1MU÷16 MU, 1 U÷12 U, 14 U÷18 U, określonych na rysunku planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia niniejszego planu.

§ 11.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Rydułtowy.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rydułtowy.

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rydułtowy

Lucjan Szwan

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/31/2011
Rady Miasta Rydułtowy
z dnia 28 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

rys. planu MP 16

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/31/2011
Rady Miasta Rydułtowy
z dnia 28 stycznia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

LP.	NR UWAGI	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ ZGŁASZAJĄCEJ UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA RYDUŁTOWY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	7	09.11.2010 r.	Turek Krystyna	Wnioskuje o przekształcenie działki w działkę budowlaną pod zabudowę jednorodziną	976/59	Tereny zieleni wysokiej		x	Działka znajduje się w pasie hałasu od projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2	12	19.11.2010 r.	Pompa Grzegorz i Bożena	Nie wyrażają zgody na przebieg drogi wewnętrznej przez działkę	1075/44	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych		x	Pozostawiono przebieg drogi wewnętrznej, która służyć będzie obsłudze sąsiednich działek.
3	13	23.11.2010 r.	Szczygieł Krystyna	Nie zgadzają się na przebieg drogi głównej i wnoszą o wyznaczenie nowej alternatywnej trasy	1012/119	Tereny dróg klasy "główna przyspieszona"		x	Planowana droga zapisana została w planie zgodnie z przyjętymi projektami komunikacyjnymi.
4	16	24.11.2010 r.	Filipowski Norbert	Prosi o poszerzenie strefy MJ w kierunku północnym w celu budowy budynku mieszkalnego	966/56	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni wysokiej, tereny zieleni łąk i zadrzewień		x	Działka znajduje się w pasie hałasu od projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego.
5	17	25.11.2010 r.	Turek Grzegorz	Prosi o przekształcenie gruntu z rolnego na grunt pod zabudowę	976/59	Tereny zieleni wysokiej, tereny zieleni łąk i zadrzewień		x	Działka znajduje się w pasie hałasu od projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

6	20	03.12.2010 r.	Szałek Mirosław i Danuta	Nie zgadza się na planowany przebieg drogi KDW ze względu na nierówny podział działki i proponują przesunięcie drogi w kierunku wschodnim	686/28	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych		x	Pozostawiono przebieg drogi wewnętrznej, która służyć będzie obsłudze sąsiednich działek.
7	21	03.12.2010 r.	Troszka Bronisław i Zofia	Proszą o zwiększenie powierzchni przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	978/59	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni wysokiej		x	Działka znajduje się w pasie hałasu od projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego.
8	25	07.12.2010 r.	Hejna Janina	Nie wyraża zgody na przebieg drogi przez działkę	687/28	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych		x	Pozostawiono przebieg drogi wewnętrznej, która służyć będzie obsłudze sąsiednich działek.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy uwzględnia inwestycje należące do zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii jednostek samorządu terytorialnego. Najważniejszymi zadaniami realizowanymi na terenie objętym planem będzie budowa dróg (w tym droga regionalna klasy „główna ruchu przyspieszonego”) wraz z uzbrojeniem terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Zgodnie z założeniami niniejszej prognozy nakłady na budowę wyżej wymienionej infrastruktury technicznej będą kształtować się na poziomie około 8,29 mln zł, przy czym koszt wykupu gruntów dla drogi regionalnej w granicach planu szacuje się w wysokości około 5,5 mln. zł. Gmina posiada więc możliwość finansowania inwestycji w ramach własnego budżetu. Osobnym zagadnieniem pozostają koszty budowy drogi głównej Pszczyna – Racibórz. Jako, że jest to zadanie o znaczeniu ponadlokalnym, całościowe koszty realizacji drogi (w tym wykup terenu) winien ponieść inwestor zewnętrzny (samorząd województwa).

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wygeneruje również określone dochody dla budżetu gminy. W głównej mierze chodzi tutaj o dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które będą zasilaly budżet gminy corocznie. Nowo wydzielone obszary gminy, predestynowane do nowych form zagospodarowania, mogą wygenerować dochody podatkowe w wysokości około 1,18 mln zł rocznie. Dodatkowy dochód gminy stanowiła będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Prognozuje się, że w pierwszych pięciu latach obowiązywania planu dochód gminy z tego tytułu wyniesie około 3 mln zł. Należy jednak zauważyć, iż podane kwoty są kwotami docelowymi, a ich uzyskanie warunkowane jest całościowym zagospodarowaniem terenów dotychczas wolnych.