

**UCHWAŁA NR V/30/2011
RADY MIASTA RYDUŁTOWY**

z dnia 28 stycznia 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/15

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/15**

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 97,3 ha obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, 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 na jednym z kluczowych obszarów dla rozwoju tej funkcji w mieście.
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.

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) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 4) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 5) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - 6) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - 7) KD – tereny komunikacji drogowej, w tym:
 - a) KDG – tereny publicznej drogi klasy „główna”
 - b) KDZ – tereny publicznej drogi klasy „zbiorcza”,
 - c) KDL – tereny publicznej drogi klasy „lokalna”,
 - d) KDD – tereny publicznej drogi klasy „dojazdowa”,
 - e) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
7. Oznaczenia na rysunku planu niewymienione w ust. 3 pkt 1÷5 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 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,
- 20) 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,
- 21) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 22) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,
- 23) 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,
- 24) małych domach mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki w zabudowie wielorodzinnej, których wysokość nie przekracza 12,5 m,
- 25) usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 26) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 27) 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,
- 28) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 15 stopni,
- 29) zespole zabudowy – należy przez to rozumieć więcej niż 2 budynki wolnostojące lub zblokowane (mieszkalne, usługowe, garaże) zlokalizowane na tej samej działce budowlanej lub terenie,
- 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 granicach opracowania planu nie występują:
 - 1) zespoły lub obiekty o wartościach kulturowych objęte ochroną prawną,
 - 2) zespoły lub obiekty o wartościach przyrodniczych objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony,
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
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 nowo realizowanych obiektów, aktualnych czynników geologiczno-górniczych.
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,
 - 3) konieczność prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 4) zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
 - 5) zakaz zabudowy na terenach o symbolach 5 ZP; 7 ZP; 10 ZP; 14 ZP; 16 ZP i 17 ZP,
 - 6) na terenach o symbolach 2 ZP; 5 ZP; 7 ZP; 10 ZP; 12 ZP; 14 ZP i 16 ZP ustala się konieczność zapewnienia możliwości grawitacyjnego spływu wód opadowych,
 - 7) konieczność nie przekraczania następujących wskaźników zabudowy działki:
 - a) 70 % na terenach o symbolach U,
 - b) 60 % na terenach o symbolach MN,
 - c) 50 % na terenach o symbolach MJ,
 - d) 10 % na terenach o symbolach 1 ZP+4 ZP; 6 ZP; 11 ZP; 13 ZP i 15 ZP,
 - e) 5 % na terenach o symbolach 8 ZP; 9 ZP; 12 ZP i 1 WS,
 - 8) na terenach o symbolach 12 ZP; 13 ZP i 14 ZP w przypadku budowy zbiorników przeciwpowodziowych ustala się konieczność ich wkomponowania w układ zieleni parkowej,
 - 9) konieczność wykonania przepustu dla zwierząt i cieków wodnych wraz ze ścieżką rowerową pomiędzy terenami o symbolach 2 ZP i 5 ZP pod planowaną drogą na terenie o symbolu 1 KDG,
 - 10) 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 zakresie ochrony wartości kulturowych ustala się:
 - 1) na terenach o symbolu 42 MJ przy drodze o symbolu 2 KDL konieczność zachowania krzyża przydrożnego przy ulicy Krzyżkowieckiej, lub zapewnienie możliwości przeniesienia na inne miejsce,
 - 2) w rejonach występowania stanowisk archeologicznych pokazanych na rysunku planu wszelkie prace ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi,
 - 3) w przypadku wyznaczenia przez służby konserwatorskie stref 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) ochronę i wpisanie do gminnej ewidencji zabytków budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Bema 113.

§ 4.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) indywidualną realizację zabudowy na terenach o symbolach MJ; 3 U; 5 U; 6 U; 9 U; 10 U; 11 U, 12 U i 13 U,
 - 2) zorganizowaną realizację zabudowy na wyznaczonych w planie kwartałach inwestycyjnych.
2. Ustala się, że przestrzeń publiczną ogólnodostępną stanowiły będą tereny o następujących symbolach i następujących przeznaczeniach:

- 1) KDG, KDZ, KDL i KDD – przeznaczone dla komunikacji kołowej,
 - 2) ZP – przeznaczone dla zieleni urządzonej i obiektów usługowych związanych z zielenią parkową.
3. Na terenach o symbolach 3 U; 4 U; 11 U i 12 U ustala się konieczność zachowania lub kształtowania przestrzeni publicznych na powierzchniach nie mniejszych niż 20 % całej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 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 Józefa Bema dla drogi klasy „zbiorcza” ,
 - b) adaptacji ulic Gajowa i Krzyżkowicka dla dróg klasy „lokalna”,
 - c) adaptacji istniejących dróg publicznych dla dróg klasy „dojazdowa” i „wewnętrzna”,
 - d) adaptacji istniejących dróg prywatnych dla dróg klasy „wewnętrzna”,
 - e) możliwość realizacji drogi klasy „główna” na terenie o symbolu 1 KDG,
 - f) możliwość realizacji drogi klasy „zbiorcza” na terenie o symbolu 1 KDZ,
 - g) możliwość realizacji drogi klasy „lokalna” na terenie o symbolu 3 KDL,
 - h) możliwość realizacji dróg klasy dojazdowa i dróg wewnętrznych.
 - 2) ustala się możliwość skrzyżowania drogi o symbolu 1 KDG z drogą o symbolu 1 KDL,
 - 3) w ramach terenu o symbolu 1 KDG ustala się konieczność lokalizacji ekranów akustycznych w celu zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowych o symbolach 1 MJ; 2 MJ; 36 MJ=42 MJ,
 - 4) w ramach terenu o symbolu 1 KDG w rejonie pokazanym orientacyjnie na rysunku planu ustala się konieczność realizacji przepustu dla ścieżki rowerowej, zwierząt i cieku 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:
 - 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.
3. W granicach terenów, o których mowa w § 4 ust. 2 ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych.
4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych również poza drogami i ścieżkami ustalonymi w planie.

§ 6.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej

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:
 - a) MJ, MN, U, ZP, ZI jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,

- b) w terenach komunikacyjnych poza pasem jezdnym.
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) 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,
 - 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,
 - 4) utrzymanie przebiegu istniejącego gazociągu średnioprężnego fi 315 do czasu jego przełożenia w pobocze układu drogowego (mogącego być źródłem dostawy paliwa gazowego dla przedmiotowego terenu).
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) lokalizacje 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÷48 MJ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) tereny o symbolach 1 MN÷12 MN zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
 - 3) tereny o symbolach 1 U÷13 U – zabudowa usługowa,

- 4) tereny o symbolach 1 ZP÷17 ZP – zieleń urządzona, parkowa i towarzysząca zabudowie,
- 5) tereny o symbolach 1 ZI÷ 3 ZI – zieleń o znaczeniu izolacyjnym,
- 6) teren o symbolu 1 WS – wody powierzchniowe,
- 7) tereny o symbolach KD – tereny dróg, w tym:
 - a) 1 KDG – tereny drogi publicznej klasy „główna”,
 - b) 1 KDZ i 2 KDZ – tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
 - c) 1 KDL÷3 KDL – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - d) 1 KDD÷10 KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - e) 1 KDW÷45 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:

- 1) na terenach przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami MJ; MN i U:
 - a) pomieszczenia usługowe, oraz wolnostojące obiekty usługowe usług komercyjnych i publicznych w ramach terenów o symbolach MJ i MN,
 - b) jednokondygnacyjne wolnostojące garaże z dopuszczeniem poddaszy dla samochodów osobowych na terenach o symbolach MJ, MN oraz garaże wbudowane w budynki o funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach o symbolach MJ, MN i U,
 - c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze z dopuszczeniem poddaszy i altany ogrodowe na terenach o symbolach MJ i MN,
 - d) mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów na terenach o symbolach U,
 - e) parkingi dla samochodów osobowych,
 - f) drogi wewnętrzne, chodniki, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) na terenach przeznaczonych dla zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy zapisanych symbolami 1 ZP÷4 ZP; 6 ZP; 8 ZP; 9 ZP; 11 ZP; 13 ZP÷15 ZP i 1 WS oraz na terenach o symbolach MJ, MN i U, ZI:
 - a) obiekty usług gastronomii i kultury na terenach o symbolach ZP,
 - b) hotele na terenach o symbolu 6 ZP,
 - c) amfiteatry, muszla koncertowa, obiekty i urządzenia rozrywkowe i sportowe związane z imprezami masowymi na terenie o symbolu 4 ZP,
 - d) tereny sportowo-rekreacyjne na terenach o symbolach 1 ZP÷3 ZP,
 - e) możliwość lokalizacji budynku jednorodzinnego na działce nr 2654/269 jako uzupełnienie zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich z zachowaniem istniejącej linii zabudowy od ulicy Gajowej utworzonej przez budynki mieszkalne nr 80 i nr 78,
 - f) zachowanie, przebudowa i możliwość rozbudowy o 50 % dotychczasowej kubatury obiektów mieszkalnych istniejących na terenach, o symbolach 3 ZP i 4 ZP, lub możliwość wyburzenia tych obiektów, oraz dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych jako uzupełnienie zabudowy istniejących na tych terenach,
 - g) parkingi dla samochodów na terenach o symbolu 1 ZP; 2 ZP, 3 ZP; 4 ZP i 6 ZP,
 - h) ścieżki spacerowe i rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - i) ulice dojazdowe do obiektów usługowych,
 - j) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - k) na terenach o symbolu ZI ogrody, zadrzewienia, zalesienia i zieleń niska, sieci infrastruktury technicznej,
 - l) zmiany ukształtowania terenu o symbolu 3 ZP i 4 ZP w związku z możliwą budową parku krajobrazowego, w tym budową stawów parkowych i wzgórz widokowych,
- 3) na terenach wyłączonych z możliwości zabudowy kubaturowej oznaczonych symbolami 5 ZP; 7 ZP; 10 ZP; 12 ZP, 14 ZP, 16 ZP; 17 ZP; 1 KDG; KDZ; KDL; KDD i KDW,
 - a) chodniki, sieci i obiekty infrastruktury technicznej na terenach o symbolach ZP,
 - b) chodniki, sieci infrastruktury technicznej w terenach o symbolach KDZ, KDL, KDD i KDW,

- c) ścieżki spacerowe na terenach o symbolach ZP i KDG,
- d) stawy, oczka wodne na terenach o symbolach 7 ZP; 10 ZP i 12 ZP.

3. Ustala się następujące przeznaczenia zabronione:

- 1) wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie lub prowadzona działalność stwarza uciążliwość wykraczającą poza obrys działki, na której są zlokalizowane lub prowadzone,
 - 2) obiekty inwentarskie hodowli zwierząt i produkcji ogrodniczej w szklarniach i namiotach foliowych o powierzchni większej niż 9 m² na wszystkich terenach objętych planem.
4. Ustala się konieczność wyburzenia budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 1 KDG.

§ 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 z dopuszczeniem dominant w rejonie wskazanym na rysunku planu,
- b) na terenach o symbolach MJ – 12,0 m dla nowych budynków i 12,5 m w przypadkach przebudowy budynków mieszkalnych istniejących,
- c) na terenach o symbolu U – 12,0 m
- d) na terenach o symbolach 1 ZP; 4 ZP i 6 ZP – 12,0 m z dopuszczeniem dominanty na terenie o symbolu 6 ZP,
- e) na terenach o symbolach 2 ZP; 3 ZP; 8 ZP; 9 ZP; 11 ZP÷15 ZP – 6,0 m,

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu:

- a) na terenach o symbolach MN i U - 10 %
- b) na terenach o symbolach MJ – 20 %,
- c) na terenach o symbolach ZP – 80 %

3) geometria dachu:

- a) na terenach o symbolach MN, MJ, 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 dopuszcza się dachy płaskie,

4) z zastrzeżeniem ust. 7 linie zabudowy:

- a) na terenach przeznaczonych do zabudowy nowe budynki muszą być zlokalizowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- b) na terenach, o których mowa w pkt 4 lit. a na których nie ustalono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków w granicach własności działek, za wyjątkiem granic przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych,
- c) zabudowa szeregowa i bliźniacza oraz budynki gospodarcze i garaże na terenach o symbolach MJ i MN mogą być realizowane w granicach działek prostopadłych do dróg publicznych lub wewnętrznych zapewniających dojazd do tych budynków.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych na terenach o symbolach MN i MJ:

- 1) 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) 250 m² dla zabudowy zwartej szeregowej i atrialnej.

3. Na terenie o symbolach 3 U i 9 U działka przeznaczona do zabudowy nie może być mniejsza niż 1500 m².
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 i 3 w przypadku regulacji granic lub wydzielenia działek na poszerzenie nieruchomości sąsiedniej
5. Przy lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w małych domach mieszkalnych na terenach o symbolach MN intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika 50 mieszkań na 1 hektarze.
6. Wskazuje się granicę stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych wartości hałasu od drogi 1 KDG w odległości 100 m od projektowanej osi tej drogi.
7. W granicach stref, o których mowa w ust. 6 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 ustawa 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. Dopuszcza się możliwość przebudowy zbiornika wodnego istniejącego na terenie o symbolu 1 WS oraz powiększenia powierzchni zbiornika na terenach o symbolu 1 ZP i 2 ZP.
4. Na terenie o symbolu 13 U dopuszcza się możliwość realizacji parkingu dla samochodów osobowych obejmującego do 50 % całości powierzchni terenu.
5. Na terenie o symbolu 4 ZP dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli ziemnej jako parkowego wzgórza z tarasem widokowym.
6. Podział nieruchomości na działki gruntu możliwy jest na zasadach określonych w przepisach planu.
7. Na terenach objętych planem ustala się możliwość dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jako ich tymczasowe wykorzystanie do czasu zagospodarowania zgodnie z przepisami planu.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Dla terenów o symbolach 2 MN; 8 MN÷12 MN; 1 MJ÷10 MJ; 1U÷9 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/30/2011
Rady Miasta Rydułtowy
z dnia 28 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Zalacznik1 - rys. planu MP 15

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/30/2011
 Rady Miasta Rydułtowy
 z dnia 28 stycznia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

LP.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU 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	3	09.11.2010 r.	Heliosz Krystyna i Eryk	Składający uwagę protestuje przeciwko wyburzeniu budynku, stwierdza że w minionych latach droga była planowana obok parceli której jest właścicielem.	2281/294	KDG – tereny publicznej drogi klasy „główna”		x	Przebieg planowanej drogi głównej ustalono zgodnie z obowiązującymi projektami drogowymi oraz zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
2	5/6	08.12.2010 r.	Puch Renata	Składający uwagę sprzeciwia się propozycji dotyczącej wskaźników zabudowy działek dla terenów MN i MJ.	-	-		x	Pozostawiono maksymalne wskaźniki zabudowy 50% dla terenów MJ i 60% dla terenów MN jako zapewniające zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych.
3	6/6	08.12.2010 r.	Molenda Tomasz	Składający uwagę sprzeciwia się propozycji dotyczącej wskaźników zabudowy działek dla terenów MN i MJ.	-	-		x	Pozostawiono maksymalne wskaźniki zabudowy 50% dla terenów MJ i 60% dla terenów MN jako zapewniające zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych.
4	7/6	08.12.2010 r.	Gardawski Werner	Składający uwagę sprzeciwia się propozycji dotyczącej wskaźników zabudowy działek dla terenów MN i MJ.	-	-		x	Pozostawiono maksymalne wskaźniki zabudowy 50% dla terenów MJ i 60% dla terenów MN jako zapewniające zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych.
5	8	06.12.2010 r.	Sankała Jan	Składający uwagę wnosi o odrzucenie planu budowy drogi o symbolu 1KDG, której realizacja już na etapie planu powinna uwzględnić rekompensaty związane z zajęciem terenu i wyburzeniami budynków.	714/285	KDG – tereny publicznej drogi klasy „główna”		x	Zaplanowany przebieg drogi głównej jest zgodny z opracowaniami komunikacyjnymi i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W ramach projektu planu nie ma możliwości zmiany trasy oraz ustalenia rekompensat związanych z zajęciem terenu i wyburzeniami budynków. Taką możliwość oraz prawo właściciele gruntów i budynków

									będą mieli po opracowaniu projektu budowlanego drogi w trakcie prowadzenia rozmów z inwestorem drogi
6	9	07.12.2010 r.	Jargoń Michał	Składający uwagę zwraca się z zapytaniem w jaki sposób U.M. Rydułtowy zrekompensuje straty związane z brakiem możliwości realizacji jego dalszych planów. Zwraca również uwagę na obniżenie wartości budynku, który już istnieje.	1691/265	KDG – tereny publicznej drogi klasy „główna” MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej		x	Przebieg planowanej drogi głównej, pomimo tworzonych uciążliwości i zagrożeń, jest optymalny dla rozwiązywania problemów komunikacyjnych miasta i regionu. W ramach projektu planu nie ma możliwości zmiany trasy oraz ustalenia rekompensat związanych z zajęciem terenu i wyburzeniami budynków. Taką możliwość oraz prawo właściciele gruntów i budynków będą mieli po opracowaniu projektu budowlanego drogi w trakcie prowadzenia rozmów z inwestorem drogi.

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 drogi klasy „główna” Pawłowice – Racibórz”) wraz z uzbrojeniem terenu w sieć wodociagową i kanalizacyjną. Zgodnie z założeniami niniejszej prognozy nakłady na budowę wyżej wymienionej infrastruktury technicznej będą kształtować się na poziomie około 11,67 mln zł, przy czym budowa dróg klasy „główna” nie będzie finansowana ze środków budżetu miasta. Szacunkowy koszt budowy tej drogi w granicach planu to około 4 mln zł. Gmina posiada więc możliwość sfinansowania inwestycji w ramach własnego budżetu, a największe obciążenie dla budżetu stanowił będzie wykup nieruchomości i późniejsza realizacja na ich terenie dróg publicznych.

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 0,65 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 0,61 mln zł. Należy jednak zauważyć, iż podane kwoty są kwotami docelowymi, a ich uzyskanie warunkowane jest całościowym zagospodarowaniem terenów dotychczas wolnych.