

**UCHWAŁA NR PR.0007.148.2013
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze
zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej w Kochłowicach, w rejonie ulicy Gajowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), przy zastrzeżeniu przepisu art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130 poz. 871) oraz art. 3 ust.2 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010r. nr 155 poz. 1043)

**NA WNIOSEK PREZYDENTA MIASTA
RADA MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

§ 1. Stwierdza zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, które zostało uchwalone uchwałą Nr 882/XLVIII/2009 Rady Miasta Ruda Śląskaz dnia 31 sierpnia 2009 r.

§ 2. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej - Kochłowicach, w rejonie ulicy Gajowej.

"SPIS TREŚCI:

- | | |
|-------------|--|
| Rozdział 1 | Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu |
| Rozdział 2 | Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy |
| Rozdział 3 | Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego |
| Rozdział 4 | Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu |
| Rozdział 5 | Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej |
| Rozdział 6 | Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych |
| Rozdział 7 | Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych |
| Rozdział 8 | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem |
| Rozdział 9 | Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji |
| Rozdział 10 | Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej |
| Rozdział 11 | Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów |
| Rozdział 12 | Stawki procentowe na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości |

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

Art.1. 1. Plan stanowi realizację Uchwały Nr 1104/LXI/2010 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 13.05.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej - Kochłowicach, w rejonie ulicy Gajowej.

2. Plan obejmuje fragment obszaru miasta Ruda Śląska o granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

Art.2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN.

Art.3. 1. Niniejszy plan obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały,
 - 2) rysunek planu stanowiący integralną część planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ruda Śląska o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska wyłożonego do publicznego wglądu - załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ruda Śląska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol literowo – cyfrowy klasyfikujący przeznaczenie terenu wymienione w art. 2,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ruda Śląska,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru, o którym mowa w art. 1 uchwały,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, że na nieruchomościach znajdujących się w obrębie terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi, możliwe jest przeznaczenie części terenu dla innych funkcji, które określone są w ustaleniach dla terenu w dalszej części uchwały,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar objęty planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w granicach działki budowlanej mierzoną w obrysie zewnętrznym ścian,
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit.a mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

Art.5. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, administracji, rekreacji, obiekty biurowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) obiekty małej architektury.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w zabudowie wolno stojącej.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,03,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.: e i f - 15m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 6m,
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 12,0m; maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Art.6. 1. W zakresie stosowania materiałów wykończeniowych budynków obowiązuje zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz blachy na elewacjach budynków.

2. Zasady i warunki sytuowania reklam. Zakazuje się:

- 1) umieszczania reklam na drzewach, obiektach małej architektury, na dachach budynków,
- 2) realizacji reklam skierowanych do uczestników ruchu drogowego autostrady A4.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Art.7. 1. Teren objęty planem zawiera się w granicach czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 2) zakaz budowy ujęć wód podziemnych,

- 3) zakaz budowy otworowych wymienników ciepła z zastosowaniem cieczy uznawanych za szkodliwe dla środowiska wodnego,
 - 4) nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
2. W zakresie ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dla terenu podlegającego ochronie akustycznej i oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych nakazuje się zastosowanie środków technicznych zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwości akustyczne do poziomu określonego w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się: postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem porządku i czystości w gminie oraz przepisami ustawy o odpadach (Dz.U. z 2013r. poz.21).

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Art.8. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne zabytki, a także obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Art.9. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art.15 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

Art.10. 1. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Lokalizacja obiektów musi uwzględniać wpływ eksploatacji górniczej związanej z występowaniem terenu górniczego „Kochłowice - Świętochłowice - Chorzów” KW S.A. KWK „Halemba - Wirek” ustanowionego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego, który obejmuje cały obszar planu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Art.11. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenie oznaczonym symbolem 1MN wynosi: 500 m²; minimalna szerokość frontów działek - 16m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją +/- 30°.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Art.12. Obsługę komunikacyjną terenu 1MN ustala się poprzez dostęp do istniejącej drogi publicznej.

Art.13. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,
- 2) dla obiektów handlowych – 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów gastronomii - 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
- 4) dla obiektów rzemieślniczych – 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
- 5) dla obiektów biurowych, administracji – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

6) dla obiektów usługowych nie wymienionych pkt: od 2 do 5 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Art.14. 1. Dopuszcza się rozbudowy, remonty, przebudowy oraz rozbiórki istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie ze zbiorczej sieci wodociągowej,

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 2) do czasu przyłączenia nieruchomości do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawiarunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2002r Nr 75, poz.690 z późn.zm. wg stanu prawnego na dzień uchwalenia planu).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie z uwzględnieniem napowietrznych bądź kablowych linii elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średnio lub niskoprężnych,
- 2) dopuszcza się pobór gazu ze zbiorników na gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- 2) zakazuje się stosowania niskosprawnych (o sprawności energetycznej poniżej 80%) indywidualnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Art.15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, tereny mogą być wykorzystane w dotychczasowy sposób.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

Art.16. . Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego, dla wszystkich terenów objętych planem wynosi 30%."

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Marek Kobierski

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji terenów położonych w Rudzie Śląskiej – Kochłowicach, w rejonie ulicy Gajowej, dla których obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska wyznacza:

-teren rolny o symbolu: R1,

Zmiana zapisów planu miejscowego na:

-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN,

umożliwi właścicielom realizację zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowym terenie.

Zmiana przeznaczenia terenów, których dotyczy uchwała o zmianie planu miejscowego, jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana planu umożliwia efektywne zagospodarowanie tych terenów oraz rozwój miasta, a także podnoszenie atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów poprzez zwiększenie ilości terenów inwestycyjnych.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”. Integralną częścią uchwały, o której mowa powyżej, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu miejscowego. Zgodnie z art. 27 ustawy j.w. zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalony.

Uchwałę Nr 1104/LXI/2010 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska j.w. obszarze zlokalizowanym w Radzie Śląskiej - Kochłowicach, w rejonie ulicy Gajowej Rada Miasta podjęła w dniu 13 maja 2010r.

Następnie zgodnie z Art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały jw., określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały jw. instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany planu;

-rozpatrzył złożone wnioski;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

-uzyskał wymagane ustawą uzgodnienia i opinie projektu planu;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 18 kwietnia 2013 do 21 maja 2013r. oraz w dniu 7 maja 2013r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

-wyznaczył termin do 11 czerwca 2013r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu;


-nie wprowadził zmian do projektu planu miejscowego, ponieważ nie wpłynęły uwagi do wyłożonego projektu planu;

-zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm) zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Miasta, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Prezydent Miasta

Grażyna Dziędzic

