

**UCHWAŁA NR PR.0007.176.2014
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 25 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze
zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej - Bielszowicach w rejonie ul. Kingi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr PR.0007.76.2012 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 29 marca 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej - Bielszowicach w rejonie ul. Kingi, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, zatwierdzonego Uchwałą Nr 882/XLVIII/2009 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 31 sierpnia 2009 r.

na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Ruda Śląska uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym w
Rudzie Śląskiej – Bielszowicach w rejonie ul. Kingi;**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. W zapisach Planu uwzględnia się ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska”, a w szczególności założenia dotyczące przeznaczenia pod tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe - zabudowa jednorodzinna.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu są obowiązujące oznaczenia na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

4. Rysunek planu obejmuje:

- 1) granicę obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania wraz z adaptacją istniejącego zagospodarowania zgodnie z tą funkcją,
- 3) symbol identyfikacyjny terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

5. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz rysunku planu jest teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej - MNU1.

6. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) Rozdział 3. Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 4) Rozdział 4. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 5) Rozdział 5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) Rozdział 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 8) Rozdział 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 9) Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) Rozdział 11. Przepisy końcowe;

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

1. **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);

2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska (zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska - wg uchwały intencyjnej), którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, sporządzony na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu;

5. **obszarze** – należy przez to rozumieć teren miasta Ruda Śląska w granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

6. **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę planu o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu, które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 70% pow. danego terenu);

8. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

9. **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia;

10. **wskaźniku powierzchni całkowitej zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi (mierzonej po zewnętrznej krawędzi obiektów) do powierzchni działki budowlanej;

11. **powierzchni biologicznie czynnej** – powierzchnia gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację; w planie określono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w zewnętrznym obrysie ścian do wydzielonej pod względem własnościowym działki budowlanej, w planie określono maksymalny i minimalny wskaźnik zabudowy;

13. **wysokości zabudowy** - rozumiana jako wysokość obiektów budowlanych (w tym wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi);

14. **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub dojazdy niewydzielone;

15. **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
16. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków /budowli/ lub ich części, bez jej przekraczania;
17. **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy architektoniczne np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej stosowanej kolorystyki i naturalnych materiałów wykończeniowych;
18. **dachach płaskich** –należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 5%;
19. **dachach stromych** –należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 30° do 45°;
20. **proekologicznych źródeł ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 1. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych oraz zagospodarowania terenu z nakazem:

- 1) stosowania spójnej formy architektonicznej;
 - 2) lokalizowania niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki;
2. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
- 1) zakaz realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek;
 3. Obowiązuje zakaz umieszczanie reklam na terenie – MNU1.
 4. Ze względu na specyfikę obszaru nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 5. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
 - 1) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz urządzenie zaplecza budowy obiektów.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU1 ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** : tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolno stojąca, szeregową, bliźniaczą) oraz nieuciążliwą funkcją usługową, w tym rzemiosła.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** : sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja, parkingi, garaże, elementy małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - 4) realizacja garaży o spójnej z zabudową mieszkaniową formie architektonicznej;

- 5) ilość miejsc parkingowych: min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
- 6) sposób realizacji parkingów – w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego na terenie nieruchomości;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy budynków garaży w granicy działki;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji budynków do 3 k. nadziemnych;
- 2) wysokość budynku do 12m;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) kalenica – prostopadła lub równoległa do granicy działki;
- 5) pokrycie dachów – dachówką bądź materiałem podobnym;
- 6) szerokość elewacji frontowej do 12m;
- 7) linia zabudowy - nieprzekraczalna - wyznaczona graficznie;

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji do 1 k. nadziemnych;
- 2) wysokość budynku do 5m;
- 3) dachy płaskie lub strome;
- 4) kalenica - prostopadła do granicy działki;
- 5) pokrycie dachów - dachówką bądź materiałem podobnym;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 5m;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna -wyznaczona i opisana graficznie;

6. Maksymalna wysokość zabudowy do 15m.

Rozdział 4.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 6. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącego układu drogi publicznej gminnej ul. Kingi.

Rozdział 5.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 7. W ramach obszaru objętego planem ustala się w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę możliwości rozbudowy lokalnych przyłączy oraz ich podłączenia do istniejących sieci wodociągowych.

§ 8. 1. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na teren działki inwestycyjnej poprzez odpowiednie ukształtowanie (spadki poprzeczne).

§ 9. W obrębie obszaru objętego planem ustala się w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych:

1) rozwój sieci niskiego i średniego napięcia;

2) lokalizację stacji transformatorowych;

§ 10. W odniesieniu do systemu sieci telekomunikacyjnych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W odniesieniu do podstawowego systemu sieci gazowej ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej w oparciu o istniejącą infrastrukturę gazową.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów łuh obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, i tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. 1. Na obszarze planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych.

2. Obszar planu jest położony w granicach terenu górniczego "Bielszowice" i obszaru górniczego "Bielszowice III" KW S.A. KWK "Bielezowice" ustanowionego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej, terenu górniczego "Bielszowice" i obszarów górniczych "Bielszowice III" i "Zabrze I" KWK S.A. "Bielszowice" ustanowionego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej.

3. Obowiązuje nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geologiczno-górniczych.

4. Nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

5. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, w związku z w/w zasadą obowiązującą nakazy i zakazy:

- 1) obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu) oraz nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem;
 - 2) nakaz odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji, w przypadku, gdy parametry nie spełniają parametrów ścieków socjalno - bytowych nakaz oczyszczania w urządzeniach indywidualnych;
 - 3) nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowe - wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 4) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki i separatory oleju;
 - 5) nakaz odwodnienia powierzchni parkingów polegającego na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji;
 - 6) nakaz zastosowania do celów grzewczych dla budynków proekologicznych źródeł ciepła;
 - 7) nakaz wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów;
 - 8) nakaz zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu hałasu określonych w rozporządzeniu zmieniającym Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. (Dz. U. poz. 1109);
 - 9) nakaz zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
 - 10) zakaz gromadzenia odpadów, za wyjątkiem odpadów związanych z działalnością prowadzona na własnym terenie lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie;
 - 11) nakaz ograniczania hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu;
2. W zakresie występowania urządzeń melioracji wodnych obowiązuje:
- 1) zakaz likwidacji istniejących rowów melioracyjnych;
 - 2) nakaz przywrócenia do stanu pierwotnego uszkodzonych w wyniku prac budowlanych rowów melioracyjnych;

3. Dla terenu MNU1 ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 14. Na obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty o walorach kulturowych kwalifikujące je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasadę scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu MNU1 min. 0.016 ha, max 0.15 ha;
- 2) Minimalna szerokość frontu działki dla terenu MNU1 7m.

3. Ustala się zasadę prowadzenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego i równoległego do układu drogowego z tolerancją $\pm 15^\circ$.

4. Ustala się zasadę dostępności do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku zuchwaleniem planu.

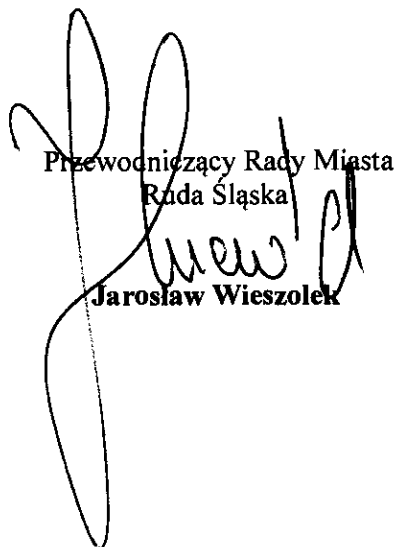
§ 16. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ruda Śląska.

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


Przewodniczący Rady Miasta
Ruda Śląska
Jarosław Wieszolek

UZASADNIENIE

Przedmiotem niniejszej uchwały jest teren położony w Rudzie Śląskiej – Bielszowicach w rejonie ulicy Kingi. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska przedmiotowe tereny, stanowiące własność osób prywatnych, oznaczone są w planie symbolem KDW (tereny ulic wewnętrznych).

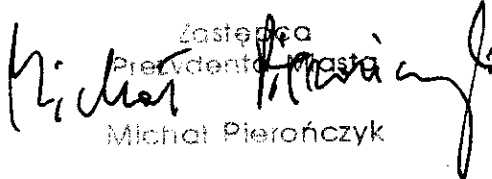
Miejscowy plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno - prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenie wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono debatę społeczną, wskazano na możliwość zgłoszenia uwag do planu. Do przedmiotowego planu nie wniesiono uwag.

Wykonano prognozę skutków finansowych, która wskazuje, iż w/w plan nie rodzi negatywnych skutków finansowych dla miasta.

Plan wskazuje tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone jako MNU.

Przyjęcie planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zabudowy mieszkaniowo - usługowej zgodnie z oczekiwaniami inwestora.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Ruda Śląska niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Zastępca
Prezydenta Miasta

Michał Pierończyk