

**UCHWAŁA NR PR.0007.180.2014  
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 25 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarach  
położonych w Rudzie Śląskiej - Halembie, w rejonie ulicy Młyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), przy zastrzeżeniu przepisu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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 uchwala:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarach położonych w Rudzie  
Śląskiej - Halembie w rejonie ul. Młyńskiej**

**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 - zabudowa jednorodzinna.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu są obowiązujące oznaczenia na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki graficzne o nr 1.1 i 1.2 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbol identyfikacyjny terenu.

5. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz rysunku planu jest teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN1, MN2
- 2) tereny trwałych użytków zieleni - ZN1, ZN2.

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 (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647-tekst jednolity 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 rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska, sporządzone na mapie zasadniczej 1 : 1000, stanowiące załączniki do uchwały o nr 1.1 i 1.2, będące 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 m<sup>2</sup> 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. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków /budowli/ lub ich części, bez jej przekraczania;

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

16. **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;

17. **s 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° do 15°;

19. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16° 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 ład 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;

2. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek;

3. Obowiązuje zakaz umieszczanie reklam na terenie MN1, MN2, ZN1, ZN2.

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. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN1, MN2 na rysunku planu z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym wolno stojącą, bliźniaczą, szeregową.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące 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 50% powierzchni działki;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%;
- 4) realizacja garaży o spójnej z zabudową mieszkaniową formie architektonicznej;

- 5) ilość miejsc parkingowych: min. 1 miejsce 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 18m;
- 7) linia zabudowy dla **MN1** nieprzekraczalna – wyznaczona i opisana graficznie;
- 8) linia zabudowy dla **MN2** nieprzekraczalna – wyznaczona i opisana 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 4 m;
- 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. W zakresie warunków zabudowy obiektów budowlanych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 15m.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN1, ZN2** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny trwałych użytków zieleni, tereny łąk i pastwisk.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja.
3. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni działki;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 10% powierzchni działki;
  - 3) zachowanie bioróżnorodności poprzez zachowanie i ochronę użytków zielonych, łąk i pastwisk, istniejącej zieleni łąkowej oraz innych rodzajów zieleni nieurządzonej;
  - 4) realizacja zieleni z przewagą niskiej;
4. Maksymalna wysokość zabudowy do 3m.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 7. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącego układu drogi publicznej gminnej ulicy Młyńskiej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 8. 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.

§ 9. 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).

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

1) rozwój sieci niskiego i średniego napięcia;

2) lokalizację stacji transformatorowych;

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

§ 12. 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

§ 13. 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 "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.**

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

1) obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania nie oczyszczonych 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 z dnia 1 października 2012 r. (Dz.U.poz.1109) rozporządzenia Ministra Środowiska;
  - 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 MN1, MN2 ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.**

§ 15. 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.**

- § 16. 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 MN1; MN2
    - a) dla zabudowy szeregowej min. 0.016 ha, max 0.06 ha;
    - b) dla zabudowy zbliżniczonej min. 0.035 ha, max 0.11 ha;
    - c) dla zabudowy wolno stojącej min. 0.050 ha, max 0.15 ha;
  - 2) Minimalna szerokość frontu działki dla terenu MN1; MN2
    - a) dla zabudowy szeregowej 6m;
    - b) dla zabudowy zbliżniczonej 12m;
    - c) dla zabudowy wolno stojącej 16m;
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 z uchwaleniem planu.**

§ 17. 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 30%.

**Rozdział 11.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Ruda Śląska

  
Jarosław Wieszolek

## UZASADNIENIE

Przedmiotem niniejszej uchwały są tereny położone w Rudzie Śląskiej – Halembie, w rejonie ulicy Młyńskiej. W obowiązującym planie obszar objęty zakresem przedmiotowej uchwały oznaczony jest symbolami ZN1, R1 i przeznaczony pod tereny trwałych użytków zielonych oraz tereny rolne.

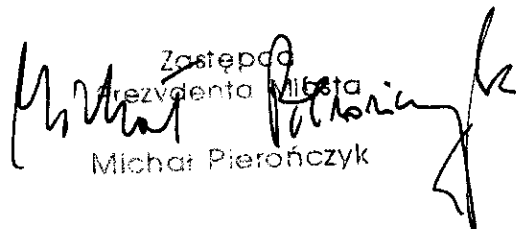
Miejscowy plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno - prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenie wniosków, uzgadnianie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

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

Plan wskazuje tereny pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN oraz tereny trwałych użytków zieleni oznaczone jako ZN.

Przyjęcie planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z oczekiwaniem wnioskodawców.

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

Zastępca  
Prezydenta Miasta  
  
Michał Pierończyk