

**Uchwała Nr X/67/03  
Rady Miasta Rydułtowy**

**z dnia 24 czerwca 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy  
obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miasta Rydułtowy uchwala:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy  
obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/1**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/1, zwany dalej „planem”, dotyczy terenów w granicach oznaczonych na rysunku planu, położonych pomiędzy ul. Bohaterów Warszawy, granicą administracyjną miasta Rydułtowy z miastem Radlin, ul. Marcina Strzody i projektowaną drogą, opisaną w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy symbolem 29 KL1/2.

**§ 2**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające ulice publiczne;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) symbole terenów, o których mowa w pkt 3, składające się z oznaczeń literowych, wyrażających przeznaczenie podstawowe, poprzedzonych, w przypadkach potrzeby indywidualnego wyróżnienia terenów, oznaczeniami cyfrowymi;
  - 5) oznaczenia wyrażające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone jako obowiązujące ustalenia planu.

**§ 3**

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady;
- 2) planie – należy rozumieć przez to przepisy planu, o którym mowa w § 1;
- 3) rysunku planu – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w § 2, sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej z naniesionymi granicami władania;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 6) obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy rozumieć przez to teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z dalszymi ustaleniami planu;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy rozumieć przez to stosunek powierzchni zajętej pod zabudowę do powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach**

#### **§ 4**

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów oraz ich linie rozgraniczające, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) UM – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
  - 3) P,UC – tereny produkcyjno – usługowe;
  - 4) IT – teren urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) Kp – teren wydzielonego parkingu;
  - 6) K (z dodatkowym oznaczeniem literowym oznaczającym klasę funkcjonalną) – tereny ulic;
  - 7) PE – tereny eksploatacji powierzchniowej, w obrębie terenu 1.PE także z możliwością recyklingu organicznego odpadów komunalnych na zasadach określonych w § 11;
  - 8) R – tereny upraw rolnych z naturalną sukcesją zbiorowisk leśnych, w obrębie terenu 1.R także z możliwością eksploatacji powierzchniowej na zasadach określonych w § 13;
  - 9) ZE – tereny zieleni nieurządzonej, o funkcji bioklimatycznej;
  - 10) RL – tereny lasów.
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, przy uwzględnieniu zasad określonych w dalszych przepisach planu.
3. Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 5**

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów MN obejmuje:
  - 1) nieuciążliwą działalność w zakresie usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej, prowadzoną wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub budynku użytkowego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej;
  - 2) wewnętrzne ulice dojazdowe, dojazdy i dojścia do posesji oraz parkingi związane z obsługą przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
  - 3) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad i warunków wynikających z przepisów szczególnych.

#### **§ 6**

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UM, o przeznaczeniu podstawowym na cele zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie poszczególnych działek funkcje usługowa i mieszkaniowa mogą występować łącznie lub samodzielnie. Zakres usług obejmuje działalność małych przedsiębiorstw w dziedzinie handlu detalicznego, rzemiosła, innych usług komercyjnych oraz drobnej wytwórczości, nie stwarzających uciążliwości wobec sąsiedniej zabudowy.
2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu UM obejmuje:
  - 1) dojazdy i dojścia do nieruchomości oraz parkingi związane z obsługą przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
  - 2) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad i warunków wynikających z przepisów szczególnych;
  - 3) zieleń urządzoną o funkcji estetycznej i izolacyjnej, związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### **§ 7**

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem P,UC (1.P,UC, 2.P,UC i 3.P,UC), o przeznaczeniu podstawowym na cele działalności związanych z produkcją, budownictwem, transportem, składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usługami komercyjnymi, w szczególności

z zakresu rzemiosła i napraw, a także handlu hurtowego, realizowanego w obiektach o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów P,UC obejmuje:
  - 1) usługi handlu detalicznego, z wyjątkiem handlu żywnością i targowiskowego, realizowane w obiektach o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) lokalizację baz przedsiębiorstw usług komunalnych;
  - 3) zabudowę socjalno-biurową, towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu;
  - 4) urządzenie dojazdów, placów manewrowych i rozładunkowych oraz parkingów wewnętrznych i ogólnodostępnych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
  - 5) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) zagospodarowanie części nieruchomości zielenią urządzoną o funkcji estetycznej i izolacyjnej, związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 7) w obrębie terenów 1.P,UC i 2.P,UC – utrzymanie funkcji mieszkaniowej istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu zasad określonych w dalszych przepisach planu.

## § 8

Wyznacza się teren oznaczony symbolem IT, o przeznaczeniu podstawowym na cele realizacji urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków, związanej z obsługą strefy przemysłowej dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody.

## § 9

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem Kp, o przeznaczeniu podstawowym na cele ogólnodostępnego, wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych, obsługującego strefę przemysłową dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody.
2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu Kp obejmuje lokalizację:
  - 1) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.

## § 10

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych oraz ustala się ich klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) teren oznaczony symbolem KZ – ulica klasy zbiorczej;
  - 2) tereny oznaczone symbolem KL (1.KL i 2.KL) – ulice klasy lokalnej;
  - 3) tereny oznaczone symbolem KD (1.KD – 9.KD) – ulice klasy dojazdowej.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów ulic jest komunikacja kołowa i piesza wraz ze ścieżkami rowerowymi, jeśli na ich urządzenie pozwalają parametry przekroju ulicy, oraz lokalizacja przewodów infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne terenów położonych w pasach drogowych obejmuje lokalizację, jeśli pozwalają na to parametry przekroju ulicy:
  - 1) miejsc postojowych;
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni przyulicznej;
  - 4) reklam i tablic informacyjnych.

## § 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem PE (1.PE i 2.PE), których przeznaczeniem podstawowym jest:
  - 1) eksploatacja metodą odkrywkową złoża surowca ilastego ceramiki budowlanej „Rydułtowy” w obszarze górniczym „Rydułtowy”, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w przypadku zaniechania lub zakończenia eksploatacji złoża lub jego części, pod warunkiem przeprowadzenia procedury związanej z formalną likwidacją złoża, o którym mowa w pkt 1:
    - a) w obrębie terenu 1.PE – prowadzenie recyklingu organicznego odpadów komunalnych (kompostownik), w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach, w powiązaniu z rekultywacją gruntów przekształconych eksploatacją złoża,
    - b) w obrębie terenu 2.PE – rekultywacja poprzez zasypianie materiałem inertym.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów PE w przypadku eksploatacji złoża obejmuje możliwość lokalizacji, wyłącznie w całości wyeksploatowanej części złoża, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne terenów PE, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, obejmuje:
  - 1) w obrębie terenu 1.PE, w związku z jego przeznaczeniem podstawowym, określonym w ust. 1 pkt 2a:
    - a) lokalizację bazy sprzętu z niezbędnymi obiektami, w tym budynkiem socjalno - biurowym,
    - b) urządzenie dojazdów, parkingów oraz placów manewrowych i rozładunkowych,
    - c) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej;
  - 2) w obrębie terenu 2.PE - lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **§ 12**

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem R (1.R, 2.R), stanowiące użytki rolne z przewagą gruntów ornych z naturalną sukcesją lasu oraz nieużytki, których przeznaczeniem podstawowym są uprawy polowe lub uprawy leśne (związane z naturalną sukcesją zbiorowisk leśnych), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W obrębie terenu 1.R ustala się możliwość prowadzenia eksploatacji powierzchniowej złoża piasku i gliny pod warunkiem uzyskania koncesji na eksploatację, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 2.R jest lokalizacja:
  - 1) dojazdów do nieruchomości, ścieżek rowerowych i pieszych;
  - 2) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **§ 13**

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZE, obejmujące użytki rolne z przewagą użytków zielonych, których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja bioklimatyczna, chroniąca lokalne wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, w tym starodrzew oraz stosunki wodne, a także kształtująca warunki topoklimatyczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne terenów ZE obejmuje:
  - 1) produkcję rolną związaną z gospodarczym wykorzystaniem użytków zielonych;
  - 2) dojazdy do nieruchomości oraz ścieżki rowerowe i piesze;
  - 3) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **§ 14**

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem RL, o przeznaczeniu podstawowym na cele gospodarki leśnej, właściwej dla lasów ochronnych.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów RL jest lokalizacja:
  - 1) ścieżek rowerowych i pieszych;
  - 2) przewodów infrastruktury technicznej, wyłącznie w przypadku braku innych możliwości terenowych.

## **Rozdział 3**

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych**

## **§ 15**

Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się tereny:

- 1) wyznaczone liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - a) tereny ulic, o których mowa w § 10 oraz wydzielonego parkingu, o którym mowa w § 9,
  - b) teren oznaczony symbolem IT, wymieniony w § 8,
  - c) teren oznaczony symbolem 1.PE - wyłącznie w przypadku przeznaczenia terenu na cele związane z recyklingiem organicznym odpadów komunalnych, o którym mowa w § 11;
- 2) niezbędne dla realizacji przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej poza pasami drogowymi i terenem IT, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

## Rozdział 4 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

### § 16

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) system wodno-kanalizacyjny:
  - a) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - systemem kanalizacji rozdzielczej; z wyjątkiem terenów 1.P,UC i 2.P,UC, do czasu realizacji planowanego systemu kanalizacji, określonego na rysunku planu za pomocą orientacyjnych przebiegów sieci kanalizacyjnej, na terenach nie wyposażonych w system kanalizacji obowiązuje stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, o pojemności wystarczającej na co najmniej 14. dniowy okres gromadzenia nieczystości, z zapewnieniem możliwości ich wywozu,
  - b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej zgodnie z zasadami określonymi w pkt 9, uzupełnionej o przewody niezbędne do obsługi terenów przeznaczonych w planie do zabudowy;
- 2) system elektroenergetyczny:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z Planem zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Rydułtowy, przyjętym Uchwałą Nr XXVII/235/01 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 02.03.2001 r., wprowadza się:
    - zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 80%,
    - obowiązek stosowania ekologicznych nośników ciepła w obrębie terenów P,UC,
    - zalecenie stosowania w zabudowie projektowanej na pozostałych terenach ekologicznych nośników ciepła, a także zamiany istniejących nieefektywnych domowych pieców węglowych na zasilanie z kotłowni gazowej lub olejowej, ogrzewanie elektryczne lub z wysokosprawnych kotłów węglowo - koksowych,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - dostawa energii elektrycznej ze stacji transformatorowych istniejących i projektowanych, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 9, oraz odpowiednio do potrzeb ujawniających się w trakcie realizacji ustaleń planu,
  - c) zaopatrzenie w gaz - możliwość lokalnej dostawy gazu ciekłego w zbiornikach, wykorzystywanego do celów grzewczych lub socjalno - bytowych, a także – realizację sieci gazowej na zasadach określonych w pkt 4 i 5;
- 3) system telekomunikacji – obsługa z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych oraz sieci projektowanych, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 9, a także z możliwością realizacji przewodów na zasadach określonych w pkt 4 i 5;
- 4) przewody infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasach drogowych, jeśli pozwalają na to parametry przekroju ulicy, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia określonych w przepisach szczególnych; zaleca się realizację nowych odcinków sieci elektrycznej i teletechnicznej w wykonaniu kablowym;
- 5) dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych, nie uwidocznionych na rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, a także sieci gazowej i ciepłowniczej, również poza pasami drogowymi, w sposób nie naruszający planowanego zagospodarowania, przy zachowaniu zasad i warunków wynikających z przepisów szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- 6) ustala się obowiązek wyposażenia terenów przewidzianych do zabudowy w sieć kanalizacyjną, wodociągową oraz elektroenergetyczną, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) z wyjątkiem terenów 1.P,UC i 2.P,UC, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy w przypadku, gdy teren będzie posiadał przyłącza sieci wodociągowej i elektrycznej oraz rozwiązany sposób odprowadzenia ścieków, zgodnie z przepisami pkt 1a;
- 8) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 9) dla obszaru strefy przemysłowej dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody, w granicach oznaczonych na rysunku planu, oraz dla terenów ulic 1.KL i 2.KL obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy kształtować w myśl zasad określonych w dokumentacji technicznej stanowiącej załącznik do pozwolenia na budowę, wydanego przez Starostę Wodzisławskiego decyzją Nr AAB.7351-P-165/2000 z dnia 02.07.2001 r., dla inwestycji

- pod nazwą „planowana strefa przemysłowa dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody w Rydułtowach”, a także z uwzględnieniem przepisów pkt 1 – 8;
- 10) dla terenów 2.P,UC i 5.KD obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy projektować kompleksowo w ramach projektu zagospodarowania obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej, o którym mowa w § 21 pkt 2, z uwzględnieniem:
- zasad obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, określonych w pkt 1a i 7, oraz zapewnienia odpowiednich do planowanych przedsięwzięć dostaw wody i energii elektrycznej, a także dostępu do sieci telekomunikacyjnej,
  - zasad zaopatrzenia w ciepło, określonych w pkt 2a,
  - projektowanej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów, o których mowa w pkt 9.

## § 17

Wyznacza się orientacyjny przebieg planowanego kolektora wód dołowych z KWK „Rydułtowy” do KWK „Marcel” dla potrzeb systemu retencyjno - dozującego „Olza”, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Dopuszcza się korekty przebiegu rurociągu nie naruszające planowanego zagospodarowania sąsiednich terenów oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.

## Rozdział 5

### Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

## § 18

- Zakazuje się lokalizowania:
  - w obrębie terenów 1.P,UC i 2.P,UC – przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko wynika z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
  - w pozostałej części obszaru planu – przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć określonych przepisami planu.
- Zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
- W obszarze planu zakazuje się użytkowania terenów na cele związane z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, z zastrzeżeniem ust. 4.
- Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy:
  - terenu 1.PE - wyłącznie w zakresie określonym w § 11;
  - terenów 1.P,UC, 2.P,UC i 3.P,UC - w zakresie magazynowania odpadów powstających w wyniku prowadzenia w ich obrębie działalności gospodarczej.
- W obrębie planu, za wyjątkiem terenów 1.P,UC, 2.P,UC i 3.P,UC, zakazuje się składowania opakowań, paliw, materiałów i substancji, w tym stanowiących materiał do produkcji, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub zbiornikami.
- Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN.
- Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności wykorzystania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w trakcie budowy, w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form terenu, stosownie do potrzeb.
- Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z prowadzoną eksploatacją kopalni, o której mowa w § 11, należy składować w obrębie terenów PE w celu rekultywacji gruntów przekształconych eksploatacją.
- Przepisy ust. 8 należy stosować odpowiednio w przypadku określonym w § 12 ust. 2.

## § 19

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów MN, obowiązujące również przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odtworzeniu budynków oraz w obrębie działek przeznaczonych wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej w terenach UM, a także zasady podziału terenów na działki budowlane:

- standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - maksymalny odsetek powierzchni działki możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone – 60%,

- b) pozostały fragment działki powinien stanowić powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej w części urządzonej zielenią przydomową o charakterze ozdobnym,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
  - d) forma zabudowy – jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregową,
  - e) w obrębie działki należy zapewnić garaże lub stałe miejsca postojowe, w ilości co najmniej 2 miejsc parkingowych na budynek, oraz w wypadku prowadzenia w obrębie działki działalności gospodarczej - zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością,
  - f) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej, część działki wykorzystaną na te cele należy odseparować wizualnie (zielenią zimotrwałą lub ogrodzeniem) od zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na sąsiednich działkach;
- 2) zasady usytuowania zabudowy w obrębie działek budowlanych:
- a) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych budynków mieszkalnych w liniach zabudowy,
  - b) budynki gospodarcze i usługowe należy lokalizować w głębi działki, za zabudową mieszkaniową,
  - c) garaże należy lokalizować w głębi działki lub w linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych i garaży na działkach sąsiadujących w granicy działek;
- 3) gabaryty i forma budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 3c,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży – jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
  - c) budynki mieszkalne projektowane w obrębie istniejącej zabudowy powinny nawiązywać (z dopuszczalną tolerancją 20%) wysokością i kształtem dachu do sąsiednich obiektów, wartościowych pod względem architektonicznym,
  - d) kształt dachów - w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachu powinien zawierać się pomiędzy 20° a 45°,
  - e) materiały budowlane i kolorystyka fasad budynków – zaleca się stosowanie naturalnych, tradycyjnych materiałów wykończeniowych (kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno) oraz stonowanej gamy kolorystycznej,
  - f) materiały budowlane i kolorystyka dachów - zaleca się stosowanie dachówki lub elementów drobnowymiarowych, wizualnie ją przypominających, w naturalnym kolorze ceramiki lub w kolorach grafitowym, brązowym bądź szarym;
- 4) zasady podziału terenów MN na działki budowlane:
- a) działka budowlana powinna posiadać dojazd z drogi publicznej,
  - b) minimalne parametry geometryczne działek nie mogą być mniejsze niż:
    - w zabudowie wolno stojącej: powierzchnia działki - 550 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 17 m,
    - w zabudowie bliźniaczej: powierzchnia działki - 350 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 14 m,
    - w zabudowie szeregowej: powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 7,5 m.

## § 20

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UM, obowiązujące także przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odtworzeniu budynków, oraz zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy terenu:
- a) maksymalny odsetek powierzchni działki możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone – 70%,
  - b) pozostały fragment działki powinien stanowić powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej w części urządzonej zielenią ozdobną,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
  - d) forma zabudowy – usługowa i produkcyjna, usługowo – mieszkaniowa lub mieszkaniowa,
  - e) usytuowanie zabudowy – z uwzględnieniem linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
  - f) działki wykorzystane wyłącznie na cele usługowe lub produkcyjne, a także te części działek o funkcjach mieszanych, w których usytuowano budynki użytkowe należy odseparować wizualnie szpalerem zieleni wielopiętrowej, zimotrwałej lub ogrodzeniem od zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na sąsiednich działkach,
  - g) niezbędne dojazdy, parkingi i place należy zlokalizować w obrębie działek,

- h) potrzeby parkingowe użytkowników działalności usługowych należy zbilansować w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego lub powierzchni biurowej,
  - 1 miejsce na 12 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej lokalu gastronomicznego,oraz dodatkowo, w zależności od rodzaju działalności, należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pracowników oraz powierzchnię placów manewrowych i rozładunkowych;
- 2) gabaryty i forma budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych - trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,
  - b) kształt dachów - w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachu powinien zawierać się pomiędzy 20° a 45°;
- 3) zasady podziału terenów UM na działki budowlane:
  - a) działka budowlana powinna posiadać bezpośredni dojazd z ulicy publicznej,
  - b) minimalne parametry geometryczne działki z zabudową usługowo-mieszkaniową lub przeznaczonej wyłącznie na cele usługowe i produkcyjne nie mogą być mniejsze niż:
    - powierzchnia działki - 1100 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki - 25 m.

## § 21

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów 1.P,UC i 2.P,UC:

- 1) zagospodarowanie terenów 1.P,UC (strefa przemysłowa dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody) należy kształtować w myśl zasad określonych w dokumentacji technicznej, o której mowa w § 16 pkt 9;
- 2) tereny 2.P,UC, wraz z ulicą 5.KD, stanowią obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) w obrębie terenów 1.P,UC i 2.P,UC, z wyłączeniem działek zabudowanych o funkcji mieszkaniowej, w celu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu wprowadza się obowiązek scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) w obrębie terenów 1.P,UC – w myśl zasad określonych w dokumentacji technicznej, o której mowa w § 16 pkt 9, z zapewnieniem dojazdu z ulic 1.KD – 4.KD oraz zachowaniem minimalnej powierzchni i szerokości frontów działek, określonych w pkt 3d - e,
  - b) w obrębie terenów 2.P,UC – zapewnienie dojazdu z ulic 4.KD i 5.KD lub innych ulic dojazdowych, o których mowa w pkt 4d,
  - c) wydzielenie w obrębie terenu 2.P,UC działek gruntu pod ulicę dojazdową łączącą oznaczone na rysunku planu odcinki ulicy 5.KD, o szerokości pasa drogowego 20 m,
  - d) parametry geometryczne działki:
    - minimalna powierzchnia – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 35 m;
- 4) standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych, o których mowa w pkt 3:
  - a) maksymalny odsetek powierzchni możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone – 75%,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
  - c) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z ulic dojazdowych 1.KD – 5.KD, z zastrzeżeniem pkt 3b - c oraz 4d,
  - d) w obrębie terenów 2.P,UC w projekcie zagospodarowania obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej można, stosownie do potrzeb, wydzielić dodatkowe wewnętrzne ulice dojazdowe, nie uwidocznione na rysunku planu, przy zachowaniu warunków określonych w pkt 3c – d,
  - e) w obrębie terenów 1.P,UC potrzeby parkingowe należy zbilansować stosownie do wymogów wynikających z profilu planowanej działalności gospodarczej, z uwzględnieniem wyznaczonych miejsc parkingowych w pasach drogowych ulic 1.KD – 4.KD oraz wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych w obrębie terenu Kp,
  - f) w obrębie terenów 2.P,UC potrzeby parkingowe należy zbilansować stosownie do wymogów wynikających z profilu planowanej działalności gospodarczej, zgodnie z projektem zagospodarowania, o którym mowa w pkt 4d,



- g) w przypadku prowadzenia działalności związanych z usługami handlu detalicznego lub hurtowego potrzeby parkingowe użytkowników należy zbilansować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego,
  - h) parkingi należy wyposażać w:
    - urządzenia zabezpieczające glebę i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń,
    - zieleni ocieniającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych w obrębie parkingów związanych z usługami, o których mowa w pkt 4g,
  - i) niezbędne place manewrowe i rozładunkowe należy lokalizować w obrębie działek budowlanych,
  - j) obowiązuje wprowadzenie zieleni wielopiętrowej zimotrwałej, o funkcji izolacyjnej, wzdłuż granic działek sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
  - k) zaleca się wprowadzenie zieleni zimotrwałej wzdłuż ogrodzeń przylegających do ulic publicznych;
- 5) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - produkcyjnych i składowych – 12 m, mierzonych od poziomu terenu,
    - biurowych i socjalnych – trzy kondygnacje,
  - b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia akcentów wysokościowych na fragmentach budynków nie przekraczających 15% ich powierzchni,
  - c) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi wymaganiami technologicznymi planowanej działalności gospodarczej dopuszcza się możliwość dokonania odstępstw od wielkości określonych w pkt 5a;
- 6) ulicę, o której mowa w pkt 3c, należy kształtować z uwzględnieniem warunków budowy ulicy 5.KD, określonych w § 23 ust. 2 pkt 2.

## § 22

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 3.P,UC:

- 1) teren 3.P,UC stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 2) zagospodarowanie i zabudowa terenu może obejmować:
  - a) utrzymanie funkcji związanej z eksploatacją i przeróbką złoża ceramiki budowlanej,
  - b) całkowitą lub częściową zmianę funkcji w zakresie określonym w § 7;
- 3) w kształtowaniu zabudowy należy uwzględniać opinie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zaleca się zachowanie w zakresie bryły i elewacji budynku piecowni oraz harmonijne, dostosowane do formy budynku piecowni, wkomponowanie nowych elementów zagospodarowania terenu.

## § 23

1. Obsługę komunikacyjną terenów 1.P,UC oraz warunki techniczne budowy lub modernizacji ulic:
  - 1.KL (ul. Strzody),
  - 2.KL („Łącznik”),
  - 1.KD, 2.KD, 3.KD i 4.KD (ulice dojazdowe w obrębie strefy przemysłowej dla małych i średnich przedsiębiorstw przy ul. Strzody),
 a także wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych (teren Kp), należy kształtować w myśl zasad określonych w dokumentacji technicznej, o której mowa w § 16 pkt 9.
2. Ustala się zasady kształtowania pozostałej części układu komunikacyjnego oraz warunki techniczne modernizacji lub budowy związanych z nim ulic:
  - 1) warunki modernizacji ulicy KZ:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, minimum 20 m,
    - b) szerokość jezdni - 7 m,
    - c) chodnik obustronny, zaleca się realizację ścieżki rowerowej;
  - 2) warunki budowy ulicy 5.KD, obowiązujące także dla ulicy, o której mowa w § 21 pkt 3c:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
    - b) szerokość jezdni – 7 m,
    - c) chodnik obustronny, zaleca się realizację ścieżki rowerowej,
    - d) w pasie drogowym ulicy należy wyznaczyć miejsca parkingowe obsługujące tereny 2.P,UC;
  - 3) warunki budowy ulic 6.KD – 7.KD:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, minimum 10 m,
    - b) szerokość jezdni – co najmniej 5m, zalecana - 6 m,
    - c) w przypadku ulicy 6.KD zaleca się realizację chodnika jedno- lub obustronnego;

- d) na zakończeniu ulicy 7.KD należy wykonać plac do zawracania;
  - e) ulica 7.KD może stanowić ciąg pieszo – jezdny.
- 4) warunki techniczne ulicy 8.KD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, minimum 10 m,
  - b) szerokość jezdni – co najmniej 5 m,
  - c) zaleca się wykonanie na zakończeniu ulicy placu do zawracania,
  - d) ulica może stanowić ciąg pieszo – jezdny;
- 5) ulice oznaczone symbolem 9.KD mogą funkcjonować w postaci ciągów pieszo-jezdnych, także z zastosowaniem mijanek, przy zachowaniu minimalnych parametrów technicznych szerokości jezdni, zgodnych z przepisami szczególnymi.

## **§ 24**

Ustala się zasady zagospodarowania terenu 1.PE w związku z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 2a:

- 1) recykling organiczny odpadów komunalnych jest możliwy wyłącznie pod warunkiem wykorzystania powstającej materii organicznej lub metanu;
- 2) działalność, o której mowa w pkt 1, należy prowadzić w warunkach technicznych zapewniających nie pogorszenie stanu środowiska;
- 3) rekultywację gruntów przekształconych eksploatacją złoża należy prowadzić z wykorzystaniem mas ziemnych i gruzu, wyklucza się składowanie odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 4) gruz wykorzystywany do rekultywacji nie może stanowić wierzchniej warstwy docelowej powierzchni powstałej w wyniku rekultywacji wyrobiska;
- 5) wzdłuż terenu 1.PE należy wprowadzić pas zieleni wysokiej o funkcji izolacyjnej;
- 6) dojazd - z planowanej ulicy 6.KD.

## **§ 25**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów 2.PE, R, ZE i RL:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów określonych odpowiednio w § 11 ust. 3 pkt 2, § 12 ust. 2, § 13 ust. 2 i § 14 ust. 2, a w obrębie terenów ZE - także z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) w obrębie terenów ZE obowiązuje zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w dnie doliny.

## **Rozdział 6 Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

### **§ 26**

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie obszarów górniczych „Rydułtowy I”, „Pszów” oraz „Radlin I” w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z postanowień Okręgowego Urzędu Górniczego.
2. Ochronie podlega złoża niezupełne surowca ilastego ceramiki budowlanej „Rydułtowy” w granicach obszaru górniczego „Rydułtowy”.
3. Ochronie podlegają wody podziemne związane z występowaniem Karbońskiego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP C<sub>IV</sub> Rydułtowy.
4. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji warunków hydrogeologicznych, wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 1996 r. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami), przyjętej bez zastrzeżeń przez Starostę Wodzisławskiego.

### **§ 27**

1. Projektowane przekształcenia obiektów Cegielni „Rydułtowy”, a w szczególności budynku piecowni, należy realizować z uwzględnieniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W przypadku wyznaczenia w obszarze planu, w wyniku pogłębienia rozpoznania archeologicznego terenu, stref obserwacji archeologicznej, prace ziemne prowadzone w ich obrębie, związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz obejmujące wykopy pod fundamenty większych budynków, powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

3. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 28**

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać warunki wynikające z ich położenia w strefach technicznych:

- 1) linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Rydułtowy – Pszów – Wodzisław Śl.;
- 2) wodociągów magistralnych  $\varnothing$  500 mm i  $\varnothing$  1000 mm, w których nie należy wznosić budynków oraz sadzić drzew, a ogrodzenia oraz nawierzchnie ulic i placów należy wykonywać z materiałów rozbitnych;
- 3) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 7**

#### **Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

#### **§ 29**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 15% dla nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych symbolami UM oraz P,UC;
- 2) 0% dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów.

### **Rozdział 8**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 30**

1. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Rydułtowy, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/48/94 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 12 grudnia 1994 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15 z dnia 16 grudnia 1994 r., poz. 189, w granicach objętych planem.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rydułtowy.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.