

**Uchwała Nr VII/35/03
Rady Miasta Rydułtowy**

z dnia 24 marca 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy
obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/2**

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/2**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/2, zwany dalej „planem”, dotyczy terenów w granicach oznaczonych na rysunku planu, położonych przy ul. Raciborskiej, w obrębie działek ewidencyjnych o numerach: 320/44 (część), 377/45, 376/52 (część), 379/52, 380/52, 381/52, 382/52, 296/53, obręb Rydułtowy Górne.

§ 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;
 - 5) oznaczenia wyrażające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone jako obowiązujące ustalenia planu.

§ 3

Ilekroć 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 terenu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.

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) UC – teren usług komercyjnych;
 - 2) K (z dodatkowym oznaczeniem literowym oznaczającym klasę funkcjonalną) – tereny ulic;
 - 3) ZE – tereny zieleni nieurządzonej, o funkcji bioklimatycznej i izolacyjnej.
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 teren oznaczony symbolem UC, o przeznaczeniu podstawowym na cele usług komercyjnych.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1, mogą obejmować jeden z wymienionych w pkt 1 – 4 podstawowych rodzajów działalności, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) handel detaliczny z wyjątkiem targowiskowego, realizowany w obiektach o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m²;
 - 2) usługi kultury i rozrywki oraz gastronomii;
 - 3) sprzedaż paliw ciekłych i gazowych wraz z towarzyszącymi typowymi funkcjami handlowo-usługowymi;
 - 4) inne usługi komercyjne wraz z działalnością wytwórczą, realizowane w obiektach typu biurowego.
3. Dopuszcza się, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w dalszych przepisach planu, możliwość łączenia następujących rodzajów działalności:
 - 1) handlu detalicznego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, ze sprzedażą paliw, stanowiącą funkcję uzupełniającą i wzbogacającą podstawowy rodzaj usług;
 - 2) handlu detalicznego z usługami, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w postaci wielofunkcyjnego zespołu usługowego.
4. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu UC jest lokalizacja:
 - 1) dojazdów, dojeżdż, parkingów oraz placów manewrowych i rozładunkowych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego, w zakresie dostosowanym do rodzaju działalności usługowej;
 - 2) zieleni urządzonej o funkcji estetycznej i izolacyjnej;
 - 3) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego.

§ 6

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych oraz ustala się ich klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) teren oznaczony symbolem KG/KZ – ulica klasy głównej, po zrealizowaniu planowanej obwodnicy miasta Rydułtowy w ciągu drogi głównej relacji Rybnik - Racibórz – ulica klasy zbiorczej;
 - 2) teren oznaczony symbolem KD – ulica 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:
 - 1) wyłącznie w obrębie ulicy KD – miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni przyulicznej;
 - 3) reklam i tablic informacyjnych.

§ 7

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZE, obejmujące nieużytkowane ekosystemy roślinne i wodne, których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja bioklimatyczna i izolacyjna oraz ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów ZE jest lokalizacja:
 - 1) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ścieżek rowerowych i pieszych.

Rozdział 3 Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

§ 8

Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się tereny ulic, o których mowa w § 6, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

Rozdział 4 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wprowadza się obowiązek wyposażenia terenu UC w sieć kanalizacyjną, wodociągową oraz elektroenergetyczną w zakresie dostosowanym do planowanego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 8:
 - a) odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym, według zasad określonych na rysunku planu za pomocą orientacyjnych przebiegów przewodów kanalizacyjnych,
 - b) zaopatrzenie z sieci wodociągowej istniejącej, uzupełnionej o przewody niezbędne do obsługi planowanego zagospodarowania terenu,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych istniejących (poza obszarem planu) oraz projektowanych odpowiednio do potrzeb związanych z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) 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 2 marca 2001 r., obowiązuje:
 - a) stosowanie ekologicznych nośników ciepła,
 - b) zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi;
- 3) system telekomunikacji – obsługa z wykorzystaniem istniejącej, wymagającej przebudowy w związku z planowaną modernizacją układu komunikacyjnego, kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych, a także z możliwością realizacji przewodów na zasadach określonych w pkt 5 i 6;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej i ciepłowniczej na zasadach określonych w pkt 5 i 6;
- 5) przewody infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasach drogowych ulic, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia określonych w przepisach szczególnych; obowiązuje realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej i teletechnicznej w wykonaniu kablowym;
- 6) dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych, nie uwidoczniionych na rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury, w tym stacji transformatorowej, 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;
- 7) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 8) dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy w przypadku zapewnienia odpowiedniej do planowanej inwestycji wielkości dostaw mediów w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną; do czasu realizacji projektowanej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, o pojemności wystarczającej na co najmniej 14. dniowy okres gromadzenia nieczystości, z zapewnieniem możliwości ich wywozu.

Rozdział 5

Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 10

1. W obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przepisy planu nie stanowią inaczej.
2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu UC nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
3. W obszarze planu zakazuje się:
 - 1) użytkowania terenów na cele związane z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów;
 - 2) składowania opakowań, paliw, materiałów i substancji, w tym stanowiących materiał do produkcji, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub zbiornikami.
4. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności wykorzystanie mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w trakcie budowy w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form terenu, stosownie do potrzeb.

§ 11

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UC:

- 1) teren UC stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu UC na cele przeznaczenia podstawowego jest warunkowana:
 - a) realizacją ulicy KD w powiązaniu z przebudową skrzyżowania ul. Raciborskiej i ul. Mickiewicza,
 - b) likwidacją istniejącej zabudowy;
- 3) standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) maksymalny odsetek powierzchni możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone – 80%, z zachowaniem warunków wynikających z badań, o których mowa w § 14 ust. 3,
 - b) pozostała część terenu powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zagospodarowaną zielenią urządzoną,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
 - d) usytuowanie zabudowy – wyłącznie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, z zachowaniem warunków wynikających z badań, o których mowa w § 14 ust. 3,
 - e) obowiązuje wprowadzenie zieleni wielopiętrowej o funkcji estetycznej i izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z ulicy KD, miejsce wjazdu na teren – nie bliżej niż 30 m od skrzyżowania z ul. Raciborską,
 - g) niezbędne dojazdy, parkingi oraz place manewrowe i rozładunkowe należy zlokalizować we wschodniej i północnej części terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zachowaniem warunków wynikających z badań, o których mowa w § 14 ust. 3,
 - h) potrzeby parkingowe użytkowników działalności usługowych należy zbilansować w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce na 25 m² powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego lub powierzchni biurowej,
 - 1 miejsce na 12 m² powierzchni ogólnej lokalu gastronomicznego,
 - 1 miejsce na 4 m² powierzchni obiektów usług kultury i rozrywki,dodatkowo, w zależności od rodzaju działalności, należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pracowników oraz powierzchnię placów manewrowych i rozładunkowych,
 - i) parkingi należy wyposażać w:
 - zieleń ocieniającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 6 miejsc parkingowych,
 - urządzenia zabezpieczające glebę i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - oświetlenie zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa publicznego;
- 4) gabaryty i forma budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – trzy kondygnacje (11 metrów mierzonych od poziomu terenu),

- b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia akcentów wysokościowych na fragmentach budynków nie przekraczających 15% ich powierzchni,
- c) zaleca się, ze względu na eksponowane położenie terenu w przestrzeni miasta, stosowanie w projektach i realizacjach zabudowy wysokich wymagań wobec architektury budynków, w tym uwzględnienie akcentowania punktów formalnie ważnych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 12

Ustala się zasady kształtowania układu komunikacyjnego:

- 1) zagospodarowanie terenu UC na cele przeznaczenia podstawowego wymaga:
 - a) przebudowy skrzyżowania ul. Raciborskiej z ul. Mickiewicza wraz z modernizacją ul. Raciborskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) realizacji ulicy KD, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) warunki modernizacji ulicy KG/KZ i przebudowy skrzyżowania ul. Raciborskiej z ul. Mickiewicza:
 - a) warunki techniczne ulicy KG/KZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
 - przekrój – jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, z zastrzeżeniem pkt 2b,
 - chodnik jednostronny (poza obszarem planu),
 - b) zakres modernizacji ul. Raciborskiej obejmuje co najmniej realizację pasów włączania i wyłączania ruchu w rejonie skrzyżowania z ul. Mickiewicza i ulicą KD,
 - c) przebudowa skrzyżowania i włączenie ulicy KD - według zasad określonych na rysunku planu;
- 3) warunki budowy ulicy KD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku przylegającym do terenu UC – 18 m,
 - b) szerokość jezdni – 7 m, chodnik obustronny, zaleca się realizację ścieżki rowerowej,
 - c) w pasie ulicy należy zapewnić dojazd do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oraz miejsca postojowe, związane z obsługą funkcji mieszkaniowej, a także możliwość wprowadzenia zieleni, o której mowa w pkt 4,
 - d) część ulicy KD przylegająca do terenu ZE, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, może stanowić ciąg pieszo-jezdny, o minimalnych parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych;
- 4) w pasie ulicy KD na odcinku przylegającym do granicy obszaru planu należy wprowadzić zielen wielopiętrową o funkcji izolacyjnej i estetycznej, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych.

§ 13

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZE:

- 1) należy zachować oczka wodne oraz ukształtowanie terenu, z zastrzeżeniem pkt 3, a także umożliwić naturalną sukcesję roślinności istniejących ekosystemów;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek rowerowych i pieszych, powiązanych z zagospodarowaniem terenu UC oraz, w przypadkach uzasadnionych brakiem innych możliwości terenowych, lokalizacji przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6 Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 14

- 1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie obszaru górniczego „Rydułtowy I”, w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z postanowień Okręgowego Urzędu Górniczego.
- 2. W zagospodarowaniu terenu UC należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - 1) położenia terenu w stosunku do tunelu kolejowego na linii kolejowej Rydułtowy – Sumina;
 - 2) usytuowania, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, nieczynnego szybu badawczego „Jerzy Fryderyk” wraz z oznaczoną na rysunku planu orientacyjną strefą bezpieczeństwa.
- 3. Ze względu na nieudokumentowany sposób likwidacji szybu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu UC zgodnie z ustaleniami planu, obowiązuje

wykonanie badań geotechnicznych w celu szczegółowego określenia uwarunkowań związanych z obecnością szybu, a w razie stwierdzenia takiej konieczności – zasypanie szybu.

4. Ochronie podlegają wody podziemne związane z występowaniem Karbońskiego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP C_{IV} Rydułtowy.
5. 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.

§ 15

1. 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.
2. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy stosować się do zasad postępowania określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 7

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

§ 16

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 terenu oznaczonego symbolem UC;
- 2) 0% dla nieruchomości położonych w obrębie pozostałych terenów.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 17

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.