

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar oznaczony symbolem OK3, położony przy ul. Bogumińskiej,  
przy wlocie do miasta drogi nr DK 78 od strony granicy państwa  
w Wodzisławiu Śląskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisław Śl. przyjętego Uchwałą Nr XIX/192/08 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 31 stycznia 2008 r.

**Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego**  
**uchwała**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar oznaczony  
symbolem OK3, położony przy ul. Bogumińskiej, przy wlocie do miasta drogi nr DK 78  
od strony granicy państwa w Wodzisławiu Śląskim**

**Rozdział 1**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar oznaczony symbolem OK3, położony przy ul. Bogumińskiej, przy wlocie do miasta drogi nr DK 78 od strony granicy państwa w Wodzisławiu Śląskim (o powierzchni ok. 74 ha), jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.

**§ 2**

**Załączniki do uchwały**

Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 obowiązujący w zakresie ustalonych:
  - a) granic obszaru objętego planem,
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symboli terenu,
  - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - e) obszarów oraz obiektów objętych ochroną na podstawie planu
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3**

**Słownik pojęć**

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego - obszar oznaczony symbolem OK3,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego,
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne wobec w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi, obejmując więcej niż

- 50 % powierzchni tych terenów lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
  - 6) **strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
    - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
  - 7) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
  - 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
  - 9) **uciążliwości oddziaływania** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie lub użytkowanie terenu powodujące przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń lub substancji, promieniowania, wibracji lub hałasu do środowiska;
  - 10) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
  - 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć proporcję sumy powierzchni zabudowy obiektów liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania działki,
  - 12) **zieleni łąkowej i niskiej** - należy przez to rozumieć tereny obejmujące użytki rolne z przewagą użytków zielonych oraz tereny naturalnych dolin i jarów a także występujące w ich obrębie zadrzewienia i pojedyncze drzewa,
  - 13) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej pełniące funkcję izolującą, odgradzającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania wraz z ewentualnymi obiektami i urządzeniami wygłuszającymi lub pochłaniającymi hałas,
  - 14) **symbolu lub symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol zawierający cyfrę i literę, w którym cyfra oznacza kolejny obszar objęty opracowaniem zaś litera (litery) to określone w § 4 przeznaczenie podstawowe terenu,
  - 15) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki lub ich fragmenty, umożliwiające skomunikowanie działek przyległych z ulicą publiczną, będące własnością albo współwłasnością osób fizycznych lub prawnych,
  - 16) **terenach zabudowanych** – należy przez to rozumieć tereny oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa do zachowania w procesie rozwoju miasta. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednie otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów.

#### § 4

#### Przeznaczenie podstawowe terenów

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu literami:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 3) **ZŁ** - tereny zieleni łąkowej i niskiej
- 4) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej
- 5) **WS** - tereny wód powierzchniowych
- 6) **KK** - tereny komunikacji kolejowej
- 7) **KD** - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) **KDGP** - tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego

- b) **KDL** - tereny dróg publicznych lokalnych
- c) **KDD** - tereny dróg publicznych dojazdowych
- d) **KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych

## § 5

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 należy spełniać poprzez:
  - 1) realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
  - 2) realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania,
  - 3) kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej w ciągach komunikacyjnych.
3. W obrębie terenów publicznych oraz na terenach przylegających do nich:
  - 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych wyłącznie lub w przeważającym stopniu z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 2) zabrania się realizacji okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
  - 3) należy sytuować elementy małej architektury takie jak ławki, kosze na śmieci, miejsca zabaw dla dzieci i elementy informacyjne (tablice, drogowskazy itp.),
  - 4) można lokalizować tymczasowe obiekty usługowo-handlowe na terenach publicznych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych wyłącznie na okres trwających imprez kulturalnych, festynów.
4. Umieszczanie nośników i urządzeń reklamowych w terenach dróg publicznych nie może powodować utrudnień w ruchu kołowym i pieszym, odczytywaniu znaków drogowych ani wymagać wycinki drzew i krzewów a ponadto wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
5. Zakazuje się umieszczania reklam na drzewach, obiektach infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się umieszczanie reklam na fasadach budynków, z zastrzeżeniem ust. 5.

## § 6

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

1. Zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z :
  - 1) realizacją przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz stwarzających uciążliwość oddziaływania poza terenem do którego realizator przedsięwzięcia ma tytuł prawny;
  - 2) eksploatacją kopalin pospolitych i przekształcaniem powierzchni ziemi niezwiązanym z realizacją inwestycji mieszczących się w zakresie przeznaczenia terenów,
  - 3) składowaniem i lokalizacją ustabilizowanych, komunalnych osadów ściekowych (kod odpadów: 190805),
  - 4) realizacją stacji nadawczych telefonii komórkowej za wyjątkiem terenów o symbolach **1 U**, **2 U**, **3 U** oraz pod warunkiem zachowania odległości co najmniej 150,0 m od granic terenów zabudowanych oraz planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych.
3. Przy realizacji robót ziemnych obowiązuje zdjęcie wierzchniej warstwy gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie umożliwiające ponowne wykorzystanie. Masy ziemne wybierane lub przesuwane w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form powierzchni ziemi w obrębie obszaru inwestycji.
4. Tereny oznaczone w planie symbolem **MN** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Dla realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na terenach o symbolach **1 U**, **2 U**, **3 U** oraz **1 KDL** ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich oraz opracowania ekspertyzy geotechnicznej zawierającej geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.
6. Ustala się, że linie rozgraniczające teren o symbolu **2 U** to granica obszaru wymagającego przekształceń i rekultywacji. Przekształcanie i rekultywacja obszaru w kierunku terenu zabudowy usługowej i produkcyjnej zgodnie z projektem rekultywacji musi uwzględniać elementy przyrodnicze występujące na tym terenie (staw, zadrzewienia) oraz zapewniać spełnienie norm ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

## § 7

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

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie górniczym „Radlin I”. Prowadzenie robót budowlanych oraz zagospodarowanie terenu w obrębie obszaru i terenu górniczego wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed wpływami działalności górniczej.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na terenie opracowania planu ustala się:
  - 1) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi oraz rolniczego wykorzystania ścieków,
  - 2) zakaz lokalizacji nowych form chowu zwierząt, wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, mogielników ośrodków ochrony roślin, mogielników zwierząt, magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu.
4. Dla terenu górniczego „Wodzisław Śląski – Mołda, którego granice pokazano na rysunku planu ustala się konieczność przeprowadzenia procedury wygaszenia koncesji wydanej na eksploatację złoża „Wodzisław Śląski - Mołda”.

## § 8

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych stosuje się dla poszczególnych terenów ustalone szczególne zasady i warunki podziału gruntów oraz ustalenia w przepisach odrębnych;
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż parametry określone w dalszej części uchwały wyłącznie w przypadku wydzielania działki pod wewnętrzną drogę dojazdową, w celu poszerzenia terenów dróg publicznych lub powiększenia działki sąsiedniej.

## § 9

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

1. Ustala się ogólne zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) utrzymanie oraz możliwość przebudowy i remontu istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5.; rozbudowa sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń planu oraz praw osób trzecich,
  - 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń, za wyjątkiem terenu w liniach rozgraniczających drogi o symbolu **1 KDGP**,
  - 4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 10;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami podstawowego przeznaczenia terenów **U, MN, ZŁ** jako obiekty wolnostojące lub wbudowane a także w terenach komunikacyjnych poza pasem jezdnym;
2. Ustala się szczegółowe zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) system wodno – kanalizacyjny:
    - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących wodociągów rozdzielczych oraz projektowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
    - b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na miejską oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem jak w lit. c,
    - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; minimalna pojemność zbiornika bezodpływowego w momencie oddawania

obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej czternastodniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji,

- d) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych; z terenów użytkowanych i przeznaczonych pod obsługę komunikacyjną (tereny parkingów oraz placów manewrowych) winny być oczyszczane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2)system energetyczny:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizowane jest poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; modernizacja oraz budowa sieci, w tym stacji transformatorowych;
  - b) zaopatrzenie w gaz: budowa sieci gazowej jest możliwa na warunkach określonych przez zarządcę sieci, pod warunkiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: podłączenie do istniejących ciepłociągów na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów ciepłnych; zakaz realizacji indywidualnych kotłowni bazujących na bezpośrednim spalaniu paliw stałych o sprawności energetycznej kotła poniżej 80 %;
- 3)systemy informatyczne – sieć telekomunikacyjna, sieć telewizji kablowej, sieć internetowa: realizacja nowych sieci na zasadach określonych w ust. 1 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **§ 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w zasięgu ustalonych graficznie na rysunku planu stref obsługi technicznej oraz stref ochronnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W związku z ust. 1 dla terenów położonych w strefach obsługi technicznej i ochronnych sieci infrastruktury technicznej ustala się, że ewentualna realizacja zabudowy bądź jej zbliżenie do sieci infrastruktury technicznej możliwa jest przy zachowaniu warunków administratorów sieci;
3. W obrębie stref o których mowa w ust. 1, zarządcy infrastruktury technicznej mają prawo wstępu na nieruchomości w celu podjęcia działań zmierzających do zapewnienia trwałości i prawidłowego funkcjonowania sieci oraz usunięcia awarii.

## **§ 11**

### **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

1. Ustala się ochronę zabytkowej kapliczki zlokalizowanej przy ul. Bogumińskiej (na skrzyżowaniu z ulicą Wiejską);
2. Ustala się, że wszelkie prace budowlane oraz przekształcenia i modernizacje obiektu, o którym mowa w ust. 1, wymagają uzyskania opinii służb ochrony zabytków, a zagospodarowanie jego otoczenia musi być zgodne z przepisami niniejszej uchwały.

## **§ 12**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

1. Przebudowa, rozbudowa i naprawa dróg istniejących realizowana może być wyłącznie w uzgodnieniu z administratorem drogi oraz w porozumieniu z administratorami sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.
2. Szczegółowe rozwiązania parametrów ulic i skrzyżowań należy opracować w projektach budowlanych inwestycji, w uzgodnieniu z administratorami dróg;
3. Fragmenty terenów komunikacji drogowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.
4. Tereny dróg wewnętrznych przedstawione orientacyjnie na rysunku planu, o zalecanej szerokości pasa drogowego minimum 8 m powinny posiadać jezdnię o szerokości co najmniej 3,5 m z wydzielonymi zatokami do mijania się pojazdów.
5. Drogi wewnętrzne bez przejazdu należy zakończyć placem do zawracania o średnicy co najmniej 16 m.

6. Ustala się zakaz nowych włączeń drogowych do drogi o symbolu **1 KDGP**, a skrzyżowanie tej drogi z drogą o symbolu **1 KDL** winno obejmować dobudowę dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających w prawo i w lewo.

### § 13

#### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Dla obszaru objętego planem ustala się do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały możliwość dotychczasowego wykorzystania i użytkowania terenów.

## Rozdział 2

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

### § 14

#### Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U + 8 U** których przeznaczenie podstawowe to zabudowa usługowa oraz produkcyjna z zastrzeżeniem jak w § 6 ust. 6, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia usług publicznych,
  - b) składy, magazyny, bazy transportowe i sprzętowe, hurtownie materiałów oraz produktów;
  - c) mieszkania stanowiące część obiektu usługowego oraz samodzielne budynki mieszkalne jako uzupełnienie planowanej zabudowy usługowej i produkcyjnej w ramach obszaru objętego projektem zagospodarowania terenu,
  - d) ulice, place, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki, drogi wewnętrzne,
  - e) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) garaże o maksymalnie trzech stanowiskach dla samochodów osobowych,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,
- 2) przeznaczenia zabronione:
  - a) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej oraz inne o uciążliwości oddziaływania wykraczającej poza teren zabudowy usługowej i produkcyjnej,
  - b) składowiska odpadów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych oraz zabudowy na terenach o symbolach **1 U ÷ 7 U** – 15,0 m, na terenie o symbolu **8 U** – 10,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 ,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - minimum 20 %,
  - d) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zachowanie odległości od sieci infrastruktury technicznej w strefach izolacyjnych oraz ochronnych, z zastrzeżeniem jak w § 10 ust. 2, a także realizacją ustaleń jak w § 6 ust. 5;
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość działki - 20 m z zastrzeżeniem, że wymóg minimalnej szerokości nie dotyczy działek, których szerokość przed podziałem jest mniejsza niż 20 m,
  - g) konieczność dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej (bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność),
  - h) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych,
  - i) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu o funkcji usługowej oraz minimum 1 miejsce na każde mieszkanie.

## **§ 15**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN + 9 MN**, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i pomieszczenia usługowe pod warunkiem, że będą wbudowane do budynków mieszkalnych lub zblokowane z tymi budynkami,
  - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie trzech stanowiskach dla samochodów osobowych,
  - c) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe
- 2) przeznaczenia zabronione:
  - a) wszelkiego rodzaju obiekty i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności:
    - obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, stolarskie, ślusarskie, warsztaty naprawy i obsługi samochodów, stacje paliw,
    - obiekty związane z produkcją rolną,
  - b) garaże dla samochodów ciężarowych,
  - c) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 3 stanowiska na jeden budynek mieszkalny,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 20%,
  - d) zachowanie odległości od sieci infrastruktury technicznej w strefach izolacyjnych oraz ochronnych, z zastrzeżeniem jak w § 10 ust. 2,
  - e) minimalne parametry wydzielanych działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej – powierzchnia 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 17m (wymóg minimalnej szerokości nie dotyczy działek, których szerokość przed podziałem jest mniejsza niż 17 m),
    - dla zabudowy bliźniaczej – powierzchnia 350 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 14m,
    - dla zabudowy szeregowej – powierzchnia 250 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki – 7m
  - f) konieczność dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej (bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność).

## **§ 16**

### **Tereny zieleni łąkowej i niskiej**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZŁ + 6 ZŁ** których przeznaczenie podstawowe to zieleń łąkowa i niska, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) dojazdy do nieruchomości, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe i spacerowe, narciarskie trasy biegowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wzmiankowanych w pkt 1 lit. a i lit. b.

## **§ 17**

### **Tereny zieleni izolacyjnej**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZI** których przeznaczenie podstawowe to zieleń izolacyjna, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) dojazdy do nieruchomości, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe i spacerowe, narciarskie trasy biegowe,
  - b) ekrany akustyczne, elementy wytłumiające i odgradzające, wały ziemne oraz inne urządzenia o funkcji izolacji akustycznej,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

- 2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli wzmiankowanych w pkt 1 lit. a, b oraz c.

## § 18

### Tereny wód powierzchniowych

Dla terenów oznaczonych symbolami **1 WS + 5 WS** których przeznaczenie podstawowe to wody powierzchniowe ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości wód, zwiększenia dotychczasowej retencji,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) przeznaczenia zabronione - wszelkie obiekty budowlane z wyłączeniem urządzeń wzmiankowanych w pkt 1 lit. a i lit. b.

## § 19

### Tereny komunikacji kolejowej

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KK** których przeznaczenie podstawowe to komunikacja kolejowa ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kolejowego
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenia zabronione: obiekty kubaturowe nie związane z komunikacją kolejową oraz z przeznaczeniem wzmiankowanym w pkt 1 lit. a i lit. b..

## § 20

### Tereny komunikacji, drogi publiczne

1. Dla terenów komunikacji drogowej oraz pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 KDGP, 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 1 KDD** oraz **1 KDX, 2 KDX** i **3 KDX**, ustala się:
  - 1) przeznaczenia dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego (w tym ekrany akustyczne),
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,
    - d) trawniki oraz zieleń wysoka w miejscach nie kolidujących z uzbrojeniem terenów;
  - 2) przeznaczenia zabronione:
    - a) obiekty kubaturowe,
    - b) realizacje powodujące wykopy i nasypy poza liniami rozgraniczającymi dróg
  - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) ustala się linie rozgraniczające dróg i parkingów zgodnie z rysunkiem planu przy czym w ramach linii rozgraniczających ustala się następujące, minimalne szerokości jezdni:
      - dla drogi o symbolu **KDGP** – 7,0 m
      - dla drogi o symbolu **KDL** – 6,0 m
      - dla drogi o symbolu **KDD** – 5,5 m
    - b) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości: jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m
    - c) skrzyżowania ścieżek rowerowych z ulicami należy wykonać jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych
    - d) dla terenu o symbolu **1 KDL** konieczność spełnienia ustaleń jak w § 6 ust. 5 i § 12 ust. 6.
2. Ustala się, że tereny wymienione w ust. 1 to tereny publiczne.

### **Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 21**

1. Dla terenów o symbolach **1 U + 8 U** z wyłączeniem powierzchni terenów zabudowanych pokazanych graficznie na rysunku planu i opisanych symbolem **ZB** ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę w wysokości 0%.

#### **§ 22**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisław Śląski.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

-uzasadnienie-

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe wymagają uchwalenia przez Radę Gminy – art. 20, ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Przedmiotowa uchwała umożliwi zagospodarowanie dzielnicy Marusze z uwzględnieniem wszystkich elementów ładu przestrzennego.

Zgodnie z zapisami przedmiotowej uchwały powstanie możliwość realizacji nowych inwestycji o funkcjach: usługowej i mieszkaniowej.

Przedmiotowy plan został opracowany zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.