

Uchwała Nr III/20/06
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 22 grudnia 2006 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego
w dzielnicy Zawada – Centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
w związku z uchwałą Nr XLI/417/06 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego w dzielnicy Zawada – Centrum

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego
uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego w dzielnicy
Zawada - Centrum

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje tereny położone w dzielnicy Zawada - Centrum w Wodzisławiu Śląskim określone na mapach stanowiących załączniki graficzne Nr 1 - 5 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie terenów mieszkaniowych i usługowych,
- 2) przekształcenie struktury funkcjonalno – przestrzennej terenu dla zachowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu i dóbr kultury.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1 – MN4, MNU1,

- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem UP1,
- 3) teren użytkowany rolniczo oznaczony na rysunku planu symbolem R1,
- 4) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZC1,
- 5) teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KD1/2.

§ 4

Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami stanowiącymi integralną część ustaleń planu.

1. Ustalenia tekstowe zostały zawarte w następujących rozdziałach:
 - 1) przepisy ogólne,
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem,
 - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - 9) ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego,
 - 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - 11) przepisy końcowe.
3. Załącznikami graficznymi stanowiącymi integralną część planu są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki Nr 1 - 5,
 - 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego w skali 1:10 000 – załącznik Nr 6.
4. Załącznikiem tekstowym stanowiącym integralną część planu jest rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 7.
5. Na rysunkach planu wymienionych w ust. 3 pkt 1. obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) oznaczenia literowo – cyfrowe przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenie obiektów architektury sakralnej posiadających walory zabytkowe,
- 6) sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

Regulacje zawarte w ustaleniach planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego przyjętego Uchwałą Nr XIV/174/99 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 grudnia 1999r.

§ 6

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 - 5 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przedmiotowym terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **wskaźniku terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczoną w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni terenu inwestycji,
- 9) **inwestycjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć realizację przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r., Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz przekroczenia tej linii przez budynki i budowle.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 7

Utrzymanie, bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowych obiektów, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu – określonych w przepisach odrębnych,
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§ 8

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy leżącej ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią jeśli stanowi ona realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

§ 9

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 – MN4** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa funkcja usługowa: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, gabinety, funkcje biurowe, oraz inna funkcja usługowa stanowiąca uzupełnienie i wzbogacenie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe, parkingi itp.)

- d) zieleni urządzonej wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów,
 - d) realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek lub 1 segment.
 - e) realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek,
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,
 - b) kształtowanie nowej zabudowy przewiduje się w formie wolnostojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej,
 - c) harmonijne wpisanie nowo realizowanej zabudowy w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów obiektów sąsiadujących. Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych budynków (dachówka ceramiczna, bądź inny materiał imitujący dachówkę, cegła klinkierowa jako element wykończenia elewacji oraz ogrodzeń). Wymaga się uwzględnienia oraz wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu w koncepcję planowanej zabudowy,
 - d) garaże i budynki gospodarcze dla obsługi zabudowy mieszkaniowej winny być realizowane w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym. Wymaga się, by budynki gospodarcze i garaże nie powiązane z budynkiem mieszkalnym realizowane były w drugiej linii zabudowy,
 - e) funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach, lub w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
 - f) wymaga się, by forma dachów oraz elementy wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych i garaży były zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków mieszkalnych i usługowych,
 - g) zachowanie niezbędnych minimalnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków do wysokości 1,5m nad poziom terenu,

- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe,
- 3) dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 15°, bądź spadziste o kącie nachylenia 30 - 45°. Wymaga się, by forma dachów nowo realizowanej zabudowy nawiązywała do formy dachów budynków, która przeważa na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, bądź terenu inwestycji - 40%,
- 5) maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych - 50%,
- 6) funkcja dopuszczalna nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1,
- 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 –6 na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały,
- 8) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu,
- 2) powierzchnia działek uzyskana na skutek scaleń i podziałów nieruchomości, bądź wyłącznie podziałów przeprowadzonych po wejściu w życie uchwały winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej – minimalna wielkość 160m², przy maksymalnej wielkości 600m². Minimalna szerokość działki 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej – minimalna wielkość 300m², przy maksymalnej wielkości 1100m². Minimalna szerokość działki 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, mieszkaniowo – usługowej minimalna wielkość 500m², przy maksymalnej wielkości 1500m². Minimalna szerokość działek 16m,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów przeprowadzonych przed wejściem w życie uchwały jeśli spełnione zostaną wymogi wynikające z przepisów szczególnych,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

§ 10

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcją usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty związane z działalnością ogrodniczą, sadowniczą,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe, parkingi itp.)
 - d) zieleń urządzone wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów,
 - d) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 budynek lub 1 segment dla zabudowy mieszkaniowej,
 - e) lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń na frontach działek,
- 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,
 - b) kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej przewiduje się w formie wolnostojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej,
 - c) harmonijne wpisanie nowo realizowanej zabudowy w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów obiektów sąsiadujących. Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych budynków (dachówka ceramiczna, bądź inny materiał imitujący dachówkę, cegła klinkierowa jako element wykończenia elewacji oraz ogrodzeń). Wymaga się uwzględnienia oraz wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu w koncepcję planowanej zabudowy,
 - d) funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową,
 - e) garaże i budynki gospodarcze dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej winny być realizowane w powiązaniu z budynkiem któremu służą obsłudze, lub bezpośrednio przy granicy działki w powiązaniu z obiektem o tej samej funkcji. Wymaga się, by budynki gospodarcze i garaże nie powiązane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym realizowane były w drugiej linii zabudowy.
 - f) wymaga się, by forma dachów oraz elementy wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych i garaży były zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków mieszkalnych i usługowych,

- g) zachowanie niezbędnych minimalnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym; dopuszcza się podpiwniczenie budynków do wysokości 1,5m nad poziom terenu,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe,
 - 3) dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 15°, bądź spadziste o kącie zrylenia 30 - 45°. Wymaga się, by forma dachów nowo realizowanej zabudowy nawiązywała do formy dachów budynków, która przeważa na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, bądź terenu inwestycji - 40%,
 - 5) maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych - 50%,
 - 6) funkcja dopuszczalna nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1,
 - 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 –6 na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały,
 - 8) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu,
 - 2) powierzchnia działek uzyskana na skutek scaleń i podziałów nieruchomości, bądź wyłącznie podziałów przeprowadzonych po wejściu w życie uchwały winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej – minimalna wielkość 160m², przy maksymalnej wielkości 600m². Minimalna szerokość działki 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej – minimalna wielkość 300m², przy maksymalnej wielkości 1100m². Minimalna szerokość działki 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, mieszkaniowo – usługowej, bądź usługowej minimalna wielkość 500m², przy maksymalnej wielkości 1500m². Minimalna szerokość działki 16m,
 - f) dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów przeprowadzonych przed wejściem w życie uchwały jeśli spełnione zostaną wymogi wynikające z przepisów szczególnych,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

Teren zabudowy usługowej

§11

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **UPI** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi publiczne obejmujący teren kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża wraz z zabudowaniami plebani.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi),
- c) zieleń urządzona,
- d) budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki pomocnicze dla obsługi funkcji przewidzianej planem,

2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:

- a) lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych bezpośrednio z funkcją podstawową,
- b) stosowania betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń działek,

3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:

- a) stosowania ażurowych ogrodzeń działek,
- b) zachowania istniejących zadrzewień oraz wprowadzania zieleni akcentującej główne osie widokowe kościoła.

4) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- b) adaptacja zieleni jako funkcji towarzyszącej w formie zieleni ogólnodostępnej,
- c) zachowanie minimalnych odległości nowej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz innych obiektów o których mowa w ust. 2, pkt 1, lit.d – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,

2) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30 - 45°,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, bądź terenu inwestycji - 20%,

4) maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych – 50%,

5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy, o których mowa w ust.3 pkt 1 - 4 na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały,

- 6) odległość zabudowy do zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
Nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 12

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działalność ogrodniczą, sadowniczą.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości ich realizacji poza przedmiotowym terenem,
 - b) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpożarowych, przeciwpowodziowych dla potrzeb rolnictwa,
 - c) drogi dojazdowe, dojścia piesze do gruntów rolnych,
 - 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
 - a) realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - b) składowania odpadów,
 - c) zadrzewiania, zalesiania terenów,
 - 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje adaptacja naturalnych elementów krajobrazu.

Tereny zieleni

§ 13

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren trwałych użytków zielonych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny łąk, pastwisk.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji takie jak: boiska sportowe o nawierzchni trawiastej, ścieżki rowerowe, dojazdy, ciągi piesze wykonane z materiałów bezpiecznych ekologicznie i inne pod warunkiem, że nie będą one naruszały istniejącego drzewostanu,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
 - c) obiekty małej architektury, tablice informacyjne.
 - 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń nie wymienionych w ust. 2 pkt 1,

- b) wykonywania wszelkich prac mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac wymienionych w ust. 2 pkt 1,
 - d) lokalizacji funkcji dopuszczalnej jeżeli może to spowodować zachwianie równowagi przyrodniczej terenów, o których mowa w ust.1.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
- Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:
- 1) ochrona istniejącej zieleni,
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń na skarpach cieków.

§ 14

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod miejsca pochówku, obiekty sakralne, kostnice oraz zieleń towarzyszącą wraz z alejami.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca parkingowe, dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
 - b) realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi.
 - 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie głównych alei cmentarza,
 - b) obowiązuje utrzymanie i konserwacja obiektów sakralnych oraz zabytkowych nagrobków,
 - c) obowiązuje ochrona zieleni cmentarnej, zadrzewień z dopuszczeniem zmian w jej kształtowaniu zgodnie z planem zagospodarowania terenu cmentarza.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15

- 1. Lokalizacja obiektów oraz zagospodarowanie terenów określonych w planie - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska.
- 2. W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego terenu objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) kształtowanie zespołów zieleni według zasad określonych dla poszczególnych terenów,
 - 2) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej,
 - 3) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby podczas prac ziemnych i jej wykorzystanie dla kształtowania zespołów zieleni.
3. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.
- 1) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się, zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1-MN4, MNU1 obowiązek dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny za wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16

1. W granicach planu występują obiekty architektury sakralnej posiadające walory zabytkowe: kościół p.w. Podwyższenia Krzyża wraz z zabudowaniami plebani - oznaczone graficznie na rysunku planu.
2. Dla obiektów o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) obowiązuje ochrona obiektów,
 - b) utrzymanie historycznej kompozycji przestrzennej wraz z zachowaniem osi widokowych na bryłę kościoła,
 - c) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie zieleni akcentującej główne osie widokowe kościoła,
 - d) wszelkie prace budowlane oraz inne realizowane w obrębie obiektów wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Dla obiektów o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, dotyczy to w szczególności:
 - a) lokalizacji wielkoformatowych reklam (o powierzchni większej niż 2m²) na obiektach lub miejscach przesłaniających zabytkową zabudowę,
 - b) lokalizacji anten satelitarnych, okablowania technicznego, urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków.

§ 17

W związku z możliwością występowania w granicach planu znalezisk archeologicznych ustala się obowiązek zabezpieczenia większych prac ziemnych takich jak: realizacja sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowniczej, ciepłowniczej i inne poprzez nadzory archeologiczne.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 18

1. Obszary objęte planem oznaczone na załącznikach nr 1, 4, 5 do niniejszej uchwały zawierają się całkowicie w granicach obszaru górniczego „Pszów” Kompani Węglowej S.A. Oddział KWK „Rydułtowy – Anna”.
2. Warunki prowadzenia działalności górniczej oraz jej skutki podlegają regulacjom przepisów szczególnych w tym zakresie.
3. Celem wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń budynków i budowli przed wpływami eksploatacji górniczej – realizacja inwestycji winna być poprzedzona uzyskaniem aktualnych danych z zakresu wpływu prowadzonej eksploatacji od właściwego organu nadzoru górniczego.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19

1. Ustala się teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szer. 10m; przekrój ulicy jednojezdniowy o 2 pasach ruchu, szerokość pasa min. 2,5m.
2. Sposób zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni określają przepisy dotyczące dróg publicznych i innych.
3. W wyjątkowych wypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi, istniejącym zagospodarowaniem lub innymi okolicznościami dopuszcza się odstępstwa w zakresie szerokości ulic w liniach rozgraniczających, bądź innych parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
4. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających ulic mogą być, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy drogi:
 - 1) ciągi rowerowe,
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe,

- 4) zieleń urządzona,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
5. Konieczne ulice dojazdowe do działek nie wyznaczone w planie należy projektować jako drogi o minimalnej szer. 5m w liniach rozgraniczających z zaleceniem obsługi działek leżących po ich obu stronach. W/w ulice w przypadku ich nieprzelotowego zakończenia winny być zakończone placem nawrotnym o parametrach wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20

Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.

§ 21

1. Zaopatrzenie w wodę winno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.
2. Na obszarze objętym planem należy zapewnić urządzenia wodne do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§ 22

W celu odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do rozbudowanego systemu kanalizacji po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości,
- 2) na terenach nie objętych systemem kanalizacji miejskiej dopuszcza się możliwość tymczasowego zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych wraz z prowadzeniem monitoringu ich szczelności, lub przyjęcia innego sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska.

§ 23

Odprowadzanie wód deszczowych docelowo do rozbudowanego systemu kanalizacji ogólnospławnej.

§ 24

Zaopatrzenie w gaz winno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.

§ 25

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

Ogrzewanie budynków winno odbywać się cieplnymi systemami proekologicznymi.

§ 26

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gospodarka odpadami winna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie. Obowiązuje wywóz odpadów na wysypisko zgodnie z planem gospodarki odpadami przyjętym w gminie,
- 2) powstające odpady z przewidzianej planem działalności w zależności od rodzaju winny być selektywnie gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem. Sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wypłukując zanieczyszczenia stanowiąc mogą źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego,
- 3) odpady komunalne winny być składowane w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na wysypisko odpadów komunalnych.

§ 27

Obsługa teletechniczna winna odbywać się z istniejących bądź projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 28

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego wynosi 0% dla wszystkich terenów.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów

§ 29

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną określoną w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urzędzenie i użytkowanie terenów jeśli spełnia ono obowiązujące wymogi ochrony środowiska oraz inne wynikające z przepisów szczególnych.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 30

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 32

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego
Lech Litwora