

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO
Z DNIA

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia – tereny położone przy ulicach Cisowej, Żwirki i Wigury oraz Rogowskiej.**

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. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności przeprowadzonej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śl. przyjętego Uchwałą Nr XIX/192/08 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 31 stycznia 2008 r.

RADA MIEJSKA
uchwała:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO
– TERENY POŁOŻONE PRZY ULICACH CIWOEJ, ŻWIRKI I WIGURY ORAZ ROGOWSKIEJ

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego zwany dalej planem obejmuje obszar określony w uchwale Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego Nr VII/61/07 z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego – tereny położone przy ulicach Cisowej, Żwirki i Wigury oraz Rogowskiej o powierzchni 7,4 ha.
2. W planie uwzględnia się możliwość realizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego z zapleczem usługowym i socjalnym.

§ 2

1. Zakres regulacji zawartych w planie obejmuje:
 - 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) zasady zagospodarowania określone w art. 15 ust. 2 pkt 2÷12 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcia 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.
4. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie granic opracowania zmiany planu,
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia podstawowego terenów,
 - 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 3

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu,

- 3) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu najniżej położonego przy ścianie budynku,
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć istniejące lub ustalone w planie użytkowania i przeznaczenia terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji, które obejmują więcej niż 50 % powierzchni tych terenów lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach i którym muszą być podporządkowane inne użytkowania przeznaczenia terenu określone jako dopuszczalne,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczane w planie użytkowania i przeznaczenia części terenów lub obiektów, które towarzyszą użytkowaniu i przeznaczeniu podstawowemu terenów i obiektów ustalonych w planie, przy czym łączny program użytkowników i przeznaczeń dopuszczalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
- 6) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 7) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych,
- 8) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do jego przystosowania dla nowych funkcji, poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
- 11) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oznaczonych na rysunku planu następującymi cyframi i symbolami literowymi:
 - 1) **1 US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - 2) **2 U i 3 U** – tereny zabudowy usługowej,
 - 3) **4 ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - 4) **5 KDL i 6 KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych,
 - 5) **7 KDD** – teren publicznych dróg dojazdowych.
2. Dla terenu o symbolu **1 US** ustala się:
 - 1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia związane z boiskami sportowymi oraz terenami rekreacyjnymi,
 - b) stawy i oczka wodne,
 - c) zieleń urządzona, aleje drzew,
 - d) chodniki, wewnętrzne ulice dojazdowe, parkingi,
 - e) sezonowe pola kempingowe i namiotowe,
 - f) ujeżdżalnia dla koni
 - 2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
 - a) obiekty o funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych powyżej 60 stanowisk.
3. Dla terenów o symbolach **2 U i 3 U** ustala się:
 - 1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:

- a) stajnia dla koni nie przekraczająca 40 boksów wraz z zapleczem oraz ujeżdżalnia,
- b) obiekty administracyjne oraz o funkcji hotelowej i odnowy biologicznej,
- c) garaże i parkingi,
- d) na terenie o symbolu **2 U** możliwość zachowania funkcjonowania istniejącej piekarni i budynku mieszkalnego,
- e) ulice dojazdowe, chodniki, zieleni urządzona,
- 2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
 - a) nowe obiekty o funkcji produkcyjnej,
 - b) magazyny i składy za wyjątkiem magazynów związanych ze stajnią dla koni.
- 4. Dla terenu o symbolu **4 ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
 - a) chodnik o szerokości nie przekraczającej 2,0 m wykonany z nawierzchni wodoprzepuszczalnej przy zachowaniu istniejących zadrzewień,
 - b) elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
 - 2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
 - b) ulice i parkowanie samochodów.
- 5. Dla terenów o symbolach **5 KDL; 6 KDL i 7 KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
 - a) wszelkiego rodzaju urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kołowego,
 - b) parkowanie przykrawężnikowe w miejscach nie utrudniających poruszanie się samochodów na jezdniach,
 - c) chodniki,
 - d) sieci uzbrojenia terenu,
 - 2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
 - b) nowe napowietrzne sieci uzbrojenia terenu.

§ 5

1. Na terenie o symbolu **1 US** ustala się następujące przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16,0 m,
 - 2) ogólna powierzchnia terenów zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni całego terenu o symbolu **1 US**,
 - 3) przy lokalizacji zabudowy i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu,
 - 4) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu nie może być mniejszy niż 30 %,
 - 5) geometria dachów obiektów i urządzeń musi być podobna w skali całego terenu o symbolu **1 US**, przy czym w planie nie ustala się obligatoryjnych wartości nachylenia połaci dachowych. Dopuszcza się zastosowanie podziału geometrii dachów w skali terenu o symbolu **1 US** z podziałem na część południową dostosowaną do charakteru obiektów istniejących i na część północną dla nowo projektowanych obiektów o charakterze sportowym.
2. Na terenach o symbolu **2 U i 3 U** ustala się przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m,
 - 2) ogólna powierzchnia terenów zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 70 % powierzchni całego terenu o symbolu **2 U**,
 - b) 60 % powierzchni całego terenu o symbolu **3 U**,
 - 3) przy lokalizacji zabudowy i urządzeń należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu,
 - 4) udział powierzchni zieleni biologicznie czynnej w powierzchni całego terenu nie może być mniejsza niż:
 - a) 10 % na terenie o symbolu **2 U**,
 - b) 20 % na terenie o symbolu **3 U**,

- 5) w ramach terenów należy zapewnić odpowiednią do realizowanego programu usługowego ilość miejsc na parkingu,
 - 6) geometria dachów obiektów i urządzeń musi być podobna w skali całych terenów o symbolach **2 U** i **3 U**, przy czym w planie nie ustala się obligatoryjnych wartości nachylenia połaci dachowych.
3. Na terenie o symbolu **4 ZP** wyłączonym z możliwości zabudowy ustala się konieczność zapewnienia grawitacyjnego spływu wód powierzchniowych wzdłuż istniejącego cieku fizjograficznego oraz konieczność zachowania istniejącego drzewostanu.

§ 6

1. W granicach opracowania planu ustala się:
 - 1) w zakresie ochrony przed hałasem uciążliwość prowadzonych działalności nie może przekroczyć wartości 60 dB w ciągu dnia i 50 dB w porze nocnej liczonych na granicy terenów objętych planem, przy czym warunek ten nie musi być spełniony w czasie hałasu wynikającego z dopingu kibiców w trakcie imprez sportowych,
 - 2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
 - 3) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz składowania wszelkich odpadów i magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody powierzchniowe i podziemne.
2. W granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
 - 1) prawnej ochrony wartości kulturowej i przyrodniczej,
 - 2) zagrożeń powodziowych oraz osuwania się mas ziemnych,
 - 3) wpływów eksploatacji górniczej złóż węgla kamiennego.

§ 7

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną programu lokalizowanego w granicach opracowania planu od publicznych dróg o symbolach **5 KDL**; **6 KDL** i **7 KDL**,
- 2) możliwość realizacji dróg wewnętrznych łączących drogi o których mowa w pkt 1 oraz możliwość zakończenia tych dróg placami nawrotowymi przy zachowaniu przepisów przeciwpożarowych,
- 3) do czasu realizacji ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków bytowo-socjalnych na lokalny osadnik bezodpływowy lub lokalną oczyszczalnię ścieków spełniającą obowiązujące w tym zakresie przepisy.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Dla terenów o symbolach **1 US**; **2 U** i **3 U** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.
2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę, o której mowa w ust. 1 w wysokości 0 %.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 11

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

Załącznik Nr 1 do projektu uchwały o którym mowa w § 2 pkt 2 projektu jest do wglądu w Biurze Rady Miejskiej.

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego

z dnia

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wodzisław Śląski dla terenu położonego przy ulicach Cisowej, Żwirki i Wigury oraz Rogowskiej jest budowa ośrodka sportowo – rekreacyjnego z zapleczem usługowym i socjalnym. Podmiotem, który będzie odpowiedzialny za realizację tego zadania, jest prywatny inwestor. Dlatego też miasto nie będzie partycypować w kosztach tego przedsięwzięcia.

Wobec powyższego w niniejszej prognozie nie przewiduje się konieczności ponoszenia przez miasto wydatków związanych z realizacją postanowień planu.

Realizacja postanowień planu przyniesie same dochody budżetowe. Główną pozycję powinny stanowić wpływy z tytułu podatku od nieruchomości z terenów objętych planem. W prognozie oszacowano docelową wielkość tych wpływów na kwotę ponad 430 tys. zł rocznie, przy stawkach podatkowych obowiązujących w 2007 roku. Projekt planu daje również możliwość uzyskania przez miasto Wodzisław Śląski wpływów z opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Jednak niniejsza prognoza nie uwzględnia wpływów z tytułu tej opłaty. Dokonano bowiem założenia, iż obecny inwestor w najbliższych latach nie będzie zainteresowany odsprzedażem terenów.

Korzyści płynące z uchwalenia planu osiągną nie tylko budżet miasta, ale również mieszkańców miasta. Ponieważ uzyskane wpływy z realizacji postanowień planu miasto z pewnością będzie mogło wykorzystać na realizację innych ważnych z punktu widzenia miasta zadań własnych. Mieszkańcy skorzystają również w aspekcie niefinansowym. Dzięki budowie na terenie objętym planem bazy rekreacyjno – sportowej z boiskami oraz stadniną koni, znacznie powiększą się możliwości spędzania wolnego czasu, nie tylko przez mieszkańców Wodzisławia Śląskiego, ale też okolicznych miejscowości.

- uzasadnienie –

Teren, dla którego został opracowany projekt planu nie był dotychczas objęty obowiązującym planem miejscowym.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja planowanych inwestycji będzie możliwa jedynie wtedy, gdy wnioskowany teren będzie objęty planem miejscowym.