

**UCHWAŁA NR XXXV/338/09
RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO
z dnia 27 maja 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy ulicą Witosa, ulicą Jastrzębską i torami kolejowymi w Wodzisławiu Śląskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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)

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego uchwala, co następuje:

I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Witosa, ulicą Jastrzębską i torami kolejowymi w Wodzisławiu Śląskim, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,2 ha ograniczony ulicą Witosa, ulicą Jastrzębską i torami kolejowymi.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
 - 3) załącznik Nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust.3 pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu wg symboli podanych w § 4.

§ 3

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub konieczne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe, ścieżki piesze niezbędne dla zapewnienia dojazdów i dojścia do działek i obiektów budowlanych nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusza, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególnie w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że w danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów w obrębie

obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;

- 6) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1 000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 8) **uciążliwości oddziaływania** - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.).

§ 4

- 1) W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowe oznaczone na rysunku planu:

- 1) **UC** - tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej;
- 2) **W/Z** - tereny zieleni, wód powierzchniowych;
- 3) **KDGP** - tereny dróg publicznych.

§ 5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji przekątnikowych bezprzewodowej telefonii cyfrowej z wyjątkiem terenu **UC**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

4. wymagania w zakresie ochrony przed hałasem – realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 1) wymagania dotyczące ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne, przeciwpowodziowe oraz lokalizowane w pobliżu naturalnych potoków i rzek – realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla całego obszaru opracowania ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² **UC** oraz sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, stacji bazowych telefonii cyfrowej, dróg (w tym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDGP), określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nakazuje się utwardzanie dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych do istniejących cieków, pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów;
 - 6) zachować wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi określonych przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie ustala się – na obszarze objętym planem nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w szczególności obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji.

4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) procesy scalania i podziałów nieruchomości na terenach objętych planem podlegają zasadom i warunkom określonym w przepisach odrębnych;
- 2) projektowane do wydzielienia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia, zasad zagospodarowania z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej;
- 3) nowe granice winny być prowadzone zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i przepisami techniczno – budowlanymi oraz dot. ochrony przeciwpożarowej w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 4) minimalne powierzchnie działek z prawem zabudowy - nie ustala się;
- 5) minimalne i maksymalne szerokości frontów działek - nie ustala się.

5. Parametry i wskaźnik kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury w ramach realizacji ciągów pieszych;
 - b) dopuszcza się realizację tras rowerowych;
 - c) pozostałe zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wysokość zabudowy, intensywność zabudowy oraz pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszary przestrzeni publicznych obejmują:
 - a) tereny usług w ramach terenu UC,
 - b) tereny zieleni,
 - c) tereny dróg publicznych;
- 2) dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt. 1 ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) komunikacji: ciągów pieszych, przejść pieszych, miejsc parkingowych,
 - b) obiektów usługowych;
- 3) w przestrzeni publicznej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) utrzymanie przestrzeni publicznych wymienionych w pkt. 1,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne tych terenów - uzupełniające ciągi piesze i kołowe, zieleń izolacyjna i dekoracyjna, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe.

7. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w terenach zabudowy dopuszcza się różnorodne formy kształtowania miejsc parkingowych: parkingi naziemne i podziemne, pasy postojowe, zatoki przyuliczne;
- 2) ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności - minimalnie 1 miejsce na 20m² powierzchni usługowej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów projektowanych pod zainwestowanie z drogi głównej ruchu przyspieszonego poprzez istniejące skrzyżowanie ulicy Kolejowej z ulicą Witosa;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że:

- a) minimalna szerokość noworealizowanych dróg wewnętrznych – jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi dojazdowe oraz place manewrowe na ich zakończeniu powinny uwzględniać wymagania ochrony przeciw pożarowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w terenach przeznaczonych pod drogi publiczne.

8. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w mieście Wodzisławiu Śląskim,
- b) w zakresie gospodarki odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej nakazuje się ich segregację, zagospodarowanie i unieszkodliwianie (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się składowania odpadów;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- b) obowiązek podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- c) odprowadzenie wód opadowych rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- d) utrzymuje się istniejący system kanalizacji, dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- b) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci;

5) w zakresie infrastruktury energetycznej:

- a) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, w tym stacji transformatorowych, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii 20kV oraz z sieci niskiego napięcia,
- c) uściślenie warunków zasilania przez dysponenta sieci elektroenergetycznej na etapie prac projektowych,
- d) obiekty wolnostojących stacji transformatorowo - rozdzielczych SN/nN w wykonaniu wnetrzowym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami, być zlokalizowane na terenach o powierzchniach minimalnych - niezbędnych do usytuowania planowanych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych, lecz nie większych niż 120m²;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapisów dotyczących ochrony powietrza atmosferycznego,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni centralnej;
- 7) **w zakresie infrastruktury teletechnicznej:**
 - a) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
 - b) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych w oparciu o warunki określone przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z operatorami sieci;
- 8) **sieci infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;**
- 9) w szczególnych przypadkach, w tym braku możliwości realizacji sieci w pasie drogowym, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny.
- 9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**
 - 1) obowiązek uwzględnienia warunków przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) w terenach **UC** dopuszcza się realizację inwestycji w pasach technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku realizacji inwestycji w granicach terenu górniczego „Radlin I” ustala się obowiązek spełnienia wymogów ich ochrony przed wpływami robót górniczych, w szczególności w zakresie posadowienia oraz konstrukcji budynków i budowli, w tym obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów poprzez wykonanie odpowiednich ekspertyz lub dokumentacji geologiczno – inżynierskich – stosownie do określonych w przepisach odrębnych rodzajów warunków gruntowych oraz kategorii geotechnicznych obiektów lub ich poszczególnych części.

II. Ustalenia szczegółowe

ROZDZIAŁ 1 Tereny zabudowy usługowej

§ 6

- 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej wielkopowierzchniowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC 01** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi **o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²**.
- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 01 dopuszcza się:
 - 1) realizację budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;
 - 2) przeniesienie lub utrzymanie koryt cieków naturalnych;
 - 3) w przypadku przeniesienia koryt cieków, zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4) regulację koryt cieków naturalnych;
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) realizację parkingów otwartych;
 - 7) realizację dróg dojazdowych wewnętrznych i miejsc parkingowych;
 - 8) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 9) realizację zieleni izolacyjnej i urządzonej;
 - 10) lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. W granicach terenu UC 01 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – 3 kondygnacje;
 - 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 35°;
 - 3) architektura planowanych obiektów powinna posiadać wysokie walory estetyczne;
 - 4) w przypadku realizacji parkingu otwartego – ustala się obowiązek wprowadzenia terenów zieleni – minimalnie 5% powierzchni;

- 5) należy zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Pozostałe zasady jak w § 5.

ROZDZIAŁ 2 **Tereny zieleni**

§ 9

1. Wyznacza się **teren zieleni, wód powierzchniowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W/Z 01** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną i wody powierzchniowe w tym możliwość lokalizacji (przeniesienia) koryta rzeki „Leśnica”.
2. W granicach terenu W/Z 01 dopuszcza się:
 - 1) realizację budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury w ramach urządzania ciągów spacerowych;
 - 3) realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 4) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej, ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów odrębnych.
4. Pozostałe zasady jak w § 5.

ROZDZIAŁ 4 **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 10

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDGP 01** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy GP (główne ruchu przyspieszonego) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicy terenu KDGP 01 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski, przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 40m.
4. W granicy terenu KDGP 01 obowiązuje zakaz:
 - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70cm terenów w odległości mniejszej niż 10m od skrzyżowań;
 - 2) lokalizowania obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 3 w odległości mniejszej niż 30m od skrzyżowań.
5. Pozostałe zasady jak w § 5.

III. Ustalenia przejściowe

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu;
2. Zainwestowanie istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg pozostawia się do czasu przebudowy dróg jako zagospodarowanie tymczasowe.

IV. Ustalenia końcowe

§ 12

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UC – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

§ 13

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 14

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego
Lech Litwora

