UCHWAŁA nr XLV / 289 / 2001
RADY MIEJSKIEJ W SIEWIERZU
z dnia 20 grudnia 2001roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Siewierzu KM-22.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 13 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Siewierzu
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Siewierzu KM-22.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Siewierzu KM-22 obejmuje obszar ograniczony drogą krajową DK1, ulicą Bytomską, Rynkiem, ulicą Piłsudskiego i ulicą Bohaterów, po zewnętrznej granicy dróg.

2. Integralną częścią planu są plansze w skali 1:2000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:
   1) rysunek planu,
   2) infrastruktura techniczna.

3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) symbole wyżej wymienionych terenów, posiadające odniesienia do treści uchwały, złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe.

3. Rysunek infrastruktury technicznej przedstawia istniejące uzbrojenie terenu oraz orientacyjne przebiegi planowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególne warunki zabudowy zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,

prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

2. W obszarze planu występują tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MJ,
   b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa - MU,
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - MW,
2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami,
   a) usługi - U,
   b) usługi oświaty - UO,
   c) usługi sportu - US,
3) tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) zieleń parkowa - ZP,
   b) zieleń izolacyjna - ZI,
4) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) ulica główna ruchu przyspieszonego - KGP
   b) ulice zbiorcze - KZ,
   c) ulice lokalne - KL,
   d) ulice dojazdowe - KD,
   c) parking - Kpp,
   d) plac miejski - Kpm,
   e) ciąg pieszo-jezdny - Kpj,
5) teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem WZ.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady,
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dla planu o którym mowa w §1 o ile z przepisu nie wynika inaczej,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 o którym mowa w § 1 ust. 2,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na wyznaczonym liniami rozgraniczenia terenie, tj. zajmować ponad 50% powierzchni terenu,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
7) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z podnoszeniem walorów estetycznych,
8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z ochroną przed emisją spalin, pyłów i hałasem.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 4
Zasady zagospodarowania terenów dotyczące całego obszaru planu

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie nieruchomości wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy, w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie.

2. Fasady widoczne od strony przestrzeni publicznych powinny uwzględniać charakter sąsiadującej zabudowy.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Wykorzystanie nieruchomości dla usług wymaga spełnienia następujących warunków:

1) dojazd do nieruchomości powinien posiadać utwardzoną jezdnię o szerokości co najmniej 5,0 m,

2) teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimotrwałą) od sąsiadujących nieruchomości o funkcji mieszkaniowej.

5. Usługi nie mogą stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości, szczególnie w postaci regularnego zajmowania jezdni lub chodnika do celów parkowania pojazdów oraz dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton.

6. Nakazuje się dostosowanie formy użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem określonych w przepisach szczególnych.

7. Zakazuje się stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia dachów i elewacji.

8. Zakazuje się wprowadzania nawierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych w stopniu większym niż określony w § 5 ust. 4 pkt 2, i ust. 5 pkt 2 i w § 6 ust. 4 pkt 2 z wyłączeniem terenów określonych w § 7 ust. 1, ust. 2 i ust. 3.

9. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży na froncie działek przylegających do przestrzeni publicznych.

§ 5
Tereny mieszkaniowe

1. Wyznacza się tereny istniejącej i planowanej zabudowy jednorodzinnej **1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ, 6MJ, 7MJ, 8MJ** i **9MJ.** Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi.

2. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej **1MU, 2MU, 3MU** i **4MU**. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz jej uzupełnienia.

3. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej **MW**. Dopuszczalne przebudowy prowadzące do podniesienia standardu użytkowego.

4. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego łącznie, w odniesieniu do planowanej zabudowy jednorodzinnej MJ oraz MU oraz przebudowy obiektów istniejących dla powierzchni działek w granicach ogrodzenia:

1) powierzchnia zabudowana - wskaźnik nie może przekroczyć 30%,

2) powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 50%.

5. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu istniejącej zabudowy wielorodzinnej MW:

1) powierzchnia zabudowana - wskaźnik nie może przekroczyć 20%,

2) powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 50%,

6. W obrębie nieruchomości należy zapewnić stałe miejsca postojowe przyjmując:

1) dla działek o funkcji wyłącznie mieszkaniowej 2 stanowiska, wliczając w to miejsce w garażu,

2) dla działek o dopuszczonych usługach, ponad powyższe, w ilości zabezpieczającej potrzeby klientów i personelu.

7. Podział na działki budowlane może być dokonany na następujących zasadach:

1) powierzchnia działek budowlanych powinna wynosić nie mniej niż 600 m^2,

2) należy zapewnić dojazd do działki zgodny z wymogami przepisów szczególnych, przy uwzględnieniu planowanej funkcji obiektu,

3) do posesji mogą być wydzielane dojazdy o charakterze prywatnym, stanowiące własność posiadaczy obsługiwanych nieruchomości.

8. Dla budynków wolnostojących, planowanych i podlegających przebudowie, ustala się:

1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,

2) wysokość budynków, ogranicza się do 2-ch kondygnacji z poddaszem użytkowym, poziom parteru nie może przekroczyć wysokości +1,0 m nad poziomem terenu w rejonie wjazdu na nieruchomość,

3) ustala się zasady formowania dachów spadzistych według poniższego opisu:

a) zasadniczy układ połaci dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku,

b) kąt nachylenia połaci od 30^0 do 45^0,

c) pokrycie ceramiczne lub optycznie symulujące ceramikę w kolorach naturalnych (piaskowe beże, czerwień ceglasta, brąz, grafit),

4) ustala się zasadę formowania fasad i doboru materiałów wykończeniowych, nawiązującą do miejscowej tradycji - tj. naturalny kamień wapienny, cegła licowa, tynki fakturowane bielone, szare, beżowe i brązowe.

§ 6
Tereny usługowe

1. Wyznacza się tereny istniejących usług **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U** i **8UO**. Dopuszczalna przebudowa poszczególnych zespołów lub ich fragmentów. Dla terenów od 1U do 7U dopuszczalna budowa budynków mieszkalnych i usługowych. Dla terenu 8UO dopuszczalna budowa obiektów o funkcji oświatowej lub rekreacyjnej.

2. Wyznacza się tereny planowanych usług **9U, 10U** i **11U**. Przeznaczenie podstawowe - usługi. Przeznaczenie dopuszczalne - pojedyncze apartamenty i mieszkania służbowe oraz wielostanowiskowe garaże podziemne.

3. Wyznacza się teren planowanych usług **12US.** Przeznaczenie podstawowe - hala sportowo-widowiskowa. Przeznaczenie dopuszczalne - inne usługi o charakterze rekreacyjnym.

4. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego łącznie, w odniesieniu do planowanej zabudowy usługowej U i US oraz przebudowy obiektów istniejących dla powierzchni działek w granicach ogrodzenia:

1) powierzchnia zabudowana - wskaźnik nie może przekroczyć 50%,

2) powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 80%,

5. Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1000 m^2.

6. Wysokość budynków ogranicza się do 3-ch kondygnacji nadziemnych.

7. Wzdłuż granic z terenami mieszkaniowymi należy wprowadzić zieleń izolacyjną lub ogrodzenia ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu, spalin i pyłów oraz zapewniające ochronę prywatności użytkownikom sąsiednich nieruchomości.

§ 7
Tereny komunikacji

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych o podanej szerokości w liniach rozgraniczających i parametrach przekroju poprzecznego:

1) ulica **1KGP** 2/2 (linie rozgraniczające od 30 do 40 m) - istniejąca ul. Warszawska, odcinek drogi krajowej nr 1; dostępność ograniczona do włączeń wskazanych na rysunku planu, bez włączeń pośrednich; dwie jezdnie o łącznej szerokości od 18 do 24 m; zieleń rozdzielająca 3,0 m; ustala się wprowadzenie ciągłego, litego ekranu akustycznego o wys. min. 4,0 m wzdłuż ul. Warszawskiej - przy przebudowie tej drogi,

2) ulica **2KZ** 1/2 (linie rozgraniczające od 11,5 m do 26 m) - istniejąca ul. Bytomska; jezdnia 6,0 m,

3) ulica **3KZ** 1/2 (linie rozgraniczające od 15 m do 20 m) - planowana ulica; jezdnia 7,0 m,

4) ulica **4KL** 1/2 (linie rozgraniczające od 12 do 13 m) - istniejąca ul. Bohaterów; jezdnia 7,0 m,

5) ulica **5KL** 1/2 (linie rozgraniczające od 12 do 14 m) - istniejąca ul. Piłsudskiego; jezdnia 6,0 - 7,0 m,

6) ulice **6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD** i **12KD** (linie rozgraniczające od 7,5 m do 15,0 m) - planowany system ulic dojazdowych, jezdnie od 4,5 m do 6,0 m;

2. Wyznacza się teren planowanego parkingu **Kpp**. Zieleń ocieniająca min. 1 drzewo na 8 stanowisk.

3. Wyznacza się teren placu miejskiego **Kpm**. Przeznaczenie podstawowe - ogólnodostępna przestrzeń publiczna. Przeznaczenie dopuszczalne - miejsca do parkowania. Zieleń ocieniająca min. 1 drzewo na 8 stanowisk. Potrzeba ujednolicenia nawierzchni, uporządkowania fasad, określenia akcentów kompozycyjnych i małej architektury, w tym oświetlenia.

4. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych **Kpj**.

5. Parkingi i garaże dla funkcji planowanych muszą mieścić się w granicach działek, w ilości wynikającej z ich programu użytkowego.

6. Dopuszczalne są miejscowe przewężenia pasa drogowego wymuszone lokalizacja budynków i ogrodzeń. Ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w liniach rozgraniczających ulic, o których mowa w ust. 1 i w ust. 2 pozostawia się do czasu przebudowy (budowy) ulicy.

§ 8
Tereny zieleni

1. Wyznacza się tereny planowanej zieleni parkowe**j 1ZP** i **2ZP**. Przeznaczenie podstawowe - zieleń publiczna. Przeznaczenie dopuszczalne - rekreacja, rozrywka i kultura fizyczna oraz lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej nie ograniczająca możliwości zagospodarowania terenu na cele podstawowego przeznaczenia, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną.

2. Wyznacza się tereny planowanej zieleni izolacyjnej **1ZI** i **2ZI**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona przed rozprzestrzenianiem się hałasu, spalin i pyłów. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja przewodów infrastruktury technicznej nie ograniczająca możliwości zagospodarowania terenu na cele podstawowego przeznaczenia, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną.

§ 9
Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) planowane sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, poprzez jej rozbudowę w ulicach planowanych, oraz modernizację odcinków istniejących, na warunkach określonych przez właściciela sieci. Dla

planowanych i modernizowanych odcinków sieci nakazuje się wprowadzenie hydrantów przeciwpożarowych w odległościach nie mniejszych niż 100m.

3. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do planowanej miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu.

4. Odprowadzenie wód opadowych systemem istniejących i planowanych kolektorów deszczowych. Dopuszczalne lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach działki lub na przylegających terenach zieleni publicznej i izolacyjnej.

5. Zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej i planowanej sieci rozdzielczej. Ustala się strefę, w której nie należy wznosić budynków i sadzić drzew. Szerokość strefy powinna wynosić po 1,0 m w obie strony od osi gazociągu.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie do celów grzewczych gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej dla obiektów planowanych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych i budowę nowych linii wraz ze stacjami transformatorowymi - stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów. Nowe wolnostojące stacje transformatorowe należy zlokalizować na terenach usług 8UO i 9U z wykorzystaniem małej architektury i zieleni dla przesłonięcia tych obiektów. Istniejącą stację transformatorową (S-271) znajdującą się na terenie planowanej ulicy 3KZ planuje się przenieść na teren 2ZP, w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody WZ i ciągu pieszo - jezdnego Kpj. Odległości przewodów linii elektroenergetycznych od budynków określa norma PN-E-05100-1:1998.

§ 10
Ochrona wartości kulturowych

1. Większe prace ziemne prowadzone na terenie objętym planem powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej oraz wykopy pod fundamenty budynków i budowli.

2. Wyznacza się zabytkowy układ urbanistyczny miasta i wprowadza obowiązek uzyskania akceptacji Służby Ochrony Zabytków dla wszystkich zamierzeń inwestycyjnych na tym terenie.

3. Wyznacza się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu. W strefie obowiązują poniższe zasady:

1) nakazuje się utrzymanie historycznie wykształconego układu urbanistycznego, poprzez ochronę układu ulic i placów z liniami zabudowy i podziałami parcelacyjnymi,

2) budynki nowe i modernizowane muszą uwzględniać kontekst otoczenia w zakresie lokalizacji, gabarytu i detalu architektonicznego,

3) zamierzenia inwestycyjne zmieniające charakter przestrzeni publicznych muszą uzyskać akceptację Służby Ochrony Zabytków,

4) wskazane są przekształcenia i wyburzenia powojennych obiektów budowlanych odbiegających od charakteru zabudowy historycznej oraz przywracanie pierwotnych podziałów parcelacyjnych,

5) rozbiórka obiektów (z wyjątkiem powojennych) musi zostać poprzedzona wykonaniem na koszt inwestora inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej,

6) nakazuje się stosowanie trwałych, naturalnych materiałów budowlanych wysokiej jakości, takich jak kamień, cegła licowa, tynki szlachetne, dachówka ceramiczna; zakazuje się stosowania blach trapezowych, sidingu i tym podobnych substandardowych materiałów wykończeniowych,

7) zakazuje się umieszczania anten satelitarnych na fasadach frontowych,

8) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i zakłócać fasad.

ROZDZIAŁ 3
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 0%.

§ 12

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc ustalenia zawarte w aktualizacji miejscowego planu ogólnego perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz, zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 26 maja 1994r. nr XL/222/94, ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Kat. nr 15/94 z dnia 16 grudnia 1994r. poz. 191, dotyczące obszaru w granicach określonych w §1 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Siewierz, który jest odpowiedzialny za złożenie sprawozdania z jej wykonania.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Siewierzu

Jan Majewski