

**UCHWAŁA NR ...../...../17**

**RADY MIASTA LĘDZINY**

**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ul. Lędzińskiej w Lędzinach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)

**Rada Miasta Lędziny**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lędzińskiej w Lędzinach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lędziny”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr CCCXXII/09/02 Rady Miasta Lędziny z dnia 26 września 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lędzińskiej w Lędzinach, zwany dalej planem.

**ROZDZIAŁ 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

**§ 2**

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-

strzennego miasta Lędziny” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lędziny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Lędziny o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,5 ha w granicach określonych na rysunku planu.

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca teren o przeznaczeniu PU,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) symbol literowy przeznaczenia terenu – zgodnie z § 6;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć gazowa,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji,
  - d) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - e) granica miasta.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym przeznaczenia, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 2) **działka budowlana** - działka budowlana, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów nadwieszonych, takich jak daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, okapy dachu i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, w tym warstwy dociepleń oraz ramp, schodów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **wysokość zabudowy:**
  - a) wysokość budynków - wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 5) **obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego** – tereny i obiekty związane z przewozem osób w ramach publicznego transportu zbiorowego, w szczególności przystanki komunikacyjne, pętle autobusowe, itp.

**ROZDZIAŁ 2**  
**PRZEZNACZENIE, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ZASADY**  
**KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZASADY OCHRONY**  
**I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 6**

Dla terenu **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, z zakazem lokalizacji:
    - funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych, zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów,
    - funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych, zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów, obejmujących:
      - instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
      - instalacje do wytłaczania eksplozyjnego,
      - instalacje do produkcji betonu, cementu i wapna,
      - instalacje do produkcji mas bitumicznych,
      - instalacje do czyszczenia, odtłuszczania lub farbowania włókien lub materiałów włókienniczych,
      - instalacje do czyszczenia,
      - instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór,
      - instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
      - instalacje do spopielenia zwłok – krematoria,
      - instalacje do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym składowiska odpadów,
      - instalacje do produkcji i przetwórstwa materiałów ropopochodnych,
  - b) stacje paliw z dopuszczeniem zaplecza usługowo - handlowego,
  - c) parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego,
  - b) drogi wewnętrzna i ciągi pieszo - jezdne, z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 1,
  - c) drogi pożarowe, dojazdy i dojścia,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 1;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się użytkowanie towarzyszące obejmujące funkcje: biurowe, gospodarcze, socjalne i magazynowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;
- 6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,4;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;

- 8) geometria dachów: kształtowana dowolnie;
- 9) wysokość:
  - a) budynków – maks. 16,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń z pkt 1 – 9 nie stosuje się.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

##### **§ 8**

1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna, ul. Lędzińska, zlokalizowana poza granicami planu, z dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla:
  - 1) moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu zakwaterowania lub czasowego pobytu,
    - b) 1 miejsce na 5 zatrudnionych na jednej zmianie;
  - 2) pozostałych usług:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - b) 1 miejsce na 5 zatrudnionych na jednej zmianie.
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 2 w formie:
  - 1) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
  - 2) parkingów: terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
4. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 50,
  - 2) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 51 - 200,
  - 3) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 201 - 300;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 300.

### **ROZDZIAŁ 4**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **§ 9**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej oraz urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zakazem turbin wiatrowych;
  - 2) dopuszczenie budowy nowych oraz przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
  - 3) **zaopatrzenie w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom należy zapewnić w oparciu o:
    - a) sieci i urządzenia wodociągowe, w tym wodociąg Ø400, zlokalizowany w ul. Lędzińskiej,

- b) możliwość realizacji lokalnych ujęć wody oraz zbiorników ppoż;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** ustala się: odprowadzenie poprzez sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej, w tym budowę rurociągu tłocznego;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w tym odprowadzenie ścieków do kanału deszczowego Ø400, zlokalizowanego w ul. Lędzińskiej,
  - d) realizację zbiorników retencyjnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się dostawy z:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 85%,
  - c) odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się dostawy z sieci i urządzeń gazociągowych, w tym z gazociągu Ø80, zlokalizowanego w obszarze opracowania planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - a) dostawy z nowo projektowanych oraz istniejących linii napowietrznych, kablowych i urządzeń elektroenergetycznych,
  - b) dopuszczenie dostaw z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się dostęp do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę i budowę nowych obiektów, urządzeń i linii napowietrznych, kablowych urządzeń.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

#### **§ 10**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
    - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 7,
    - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w § 8;
  - 2) zakaz zbierania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, rozumianego jako prowadzącego działalność na terenie objętym planem, z dopuszczeniem zbierania i wstępnego magazynowania odpadów, w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015r. o zużyciu sprzęcie elektrycznym i elektronicznym przez podmioty, dla których zbieranie i wstępne magazynowanie ww. odpadów wynika z przepisów odrębnych.
2. W zakresie ochrony powietrza ustala się zasady, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt. 6.
3. W zakresie ochrony środowiska gruntowo – wodnego określa się nakazy, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt. 4 i 5 oraz wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych do wód lub do ziemi.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz postępowania z odpadami zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym - postępowanie z odpadami komunal-

nymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Lędziny.

## **ROZDZIAŁ 6 GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH**

### **§ 11**

1. Obszar objęty opracowaniem planu jest położony w granicach:
  - 1) złoża węgla kamiennego "Ziemowit" WK 374, złoża węgla kamiennego "Lędziny" WK 7101 oraz złoża metanu "Lędziny" MW 14011;
  - 2) obszaru górniczego "Lędziny I" i terenu górniczego "Lędziny I";
  - 3) Karbońskiego Użytkowego Poziomu Wodonośnego (CII) "Mikołów - Sosnowiec".
2. Przy realizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia obiektów przed skutkami eksploatacji górniczej w oparciu o informacje o warunkach geologiczno - górniczych.

## **ROZDZIAŁ 7 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 12**

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla nowo wydzielanych działek, określa się następujące parametry:
  - 1) powierzchnia działki: min. 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: min. 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

## **ROZDZIAŁ 8 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 13**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 7 %.

## **ROZDZIAŁ 9 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 14**

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Lędziny.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lędziny.

### **§ 16**

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

