

**Uchwała Nr XLVIII/551/2009
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach
z dnia 28 października 2009 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry - Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”**

(...)

Rada Miejska w Tarnowskich Górach

(...)

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry – Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

(...)

§ 6

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki o numerach od 1 do 3 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki lub terenu inwestycji i winno obejmować ponad 50% sumy powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na w/w terenach lub ponad 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 6) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu inny od przeznaczenia podstawowego, który je uzupełnia lub wzbogaca,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony 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 działki lub terenu inwestycji,
- 9) garażach zbiorowych – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający min. 5 miejsc postojowych,
- 10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów itp.
- 11) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej, bądź produkcyjnej określonej w niniejszym planie służący np.: do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu,
- 12) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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 szczególnych,
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 8

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy leżącej ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeśli stanowi ona realizację zabudowy szeregowej, bliźniaczej, bądź też stanowi rozbudowę istniejących obiektów usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, jeśli stanowi ona rozbudowę istniejących obiektów usytuowanych w odległości 1,5m od granicy z działką.

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

DZIELNICA BOBROWNIKI ŚLĄSKIE

(...)

Tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej

(...)

§ 22

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny produkcyjno - usługowe z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe oraz usługowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od 1B-PU I do 6B-PU I.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
- b) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług, oraz pod warunkiem, że będą one służyły osobom związanym z prowadzeniem działalności wyznaczonej planem,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
- d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe, warsztaty,
- e) zieleni urządzonej.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.

3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.

4) Zarówno funkcja produkcyjna jak i usługowa może być realizowana w granicach jednej działki, bądź każda z nich na odrębnie wydzielonych działkach.

5) Lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

- 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odborników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
- 5) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnych o minimalnej szerokości 5m wzdłuż granicy terenów od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikami terenów zabudowanych.
- 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.

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

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) minimalna powierzchnia nowo - wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową winna wynosić 500m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

(...)

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 98

1. W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego terenu objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej oraz szpalerów drzew wzdłuż ulic przy jednoczesnym odtwarzaniu drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia,
- 2) selektywne zdejmowanie próchniczej warstwy gleby podczas prac ziemnych i jej wykorzystanie dla kształtowania zespołów zieleni.

2. Ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych oraz ujęć wód podziemnych.

3) Obszar planu w całości znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Gliwice w granicach obszaru o najwyższej ochronie (ONO) – dla którego ustala się:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji wymagających głębokich wykopów rozstrzelniających górotwór,
- b) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, zmiany w chemii wód przesiąkowych (np.: składowanie odpadów, produktów chemicznych i petrochemicznych),
- c) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- d) stosowanie na terenie parkingów, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, placów oraz dróg utwardzonych szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
- e) zakaz budowy nowych ujęć wód podziemnych ujmujących poziom triasowy,
- f) zakaz budowy otworowych wymienników ciepła z zastosowaniem cieczy uznawanych za szkodliwe dla środowiska wodnego.

4) Na terenach występowania ujęć wód podziemnych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności nie związanej z eksploatacją ujęć oraz inne wymogi określone w stosownych decyzjach wojewody Śląskiego o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych.

3. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów

(...)

2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny za wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych,

(...)

4. Ustalenia dotyczące form ochrony przyrody oznaczonych graficznie na rysunku planu ustanowionych w trybie przepisów o ochronie przyrody.

(...)

5) Dla obszaru ochrony siedlisk sieci „Natura 2000 PLH Podziemia Tarnogórsko – Bytomskie” obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a w szczególności:

- a) zakaz zasypywania otworów wentylacyjnych (wlotowych),
- b) zakaz składowania odpadów przemysłowych,

(...)

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 99

1. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wyznacza się dla nich granic i nie określa się sposobów zagospodarowania.

(...)

2. W granicach obszaru opracowania występują tereny związane z historyczną eksploatacją górnictwem stanowiące podziemny układ sztolni, chodników, komór i szybów, na których wymagane jest odpowiednie zabezpieczenia lokalizowanych obiektów budowlanych dostosowane do występujących wpływów eksploatacji górnictwa.

Teren opracowania planu podzielony został na kilka obszarów (oznaczonych graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3) o zróżnicowanych warunkach geologiczno-górnictwowych uwzględniających sposoby zabezpieczenia obiektów budowlanych:

1) na obszarach oznaczonych nr I ze względu na prowadzoną eksploatację oraz występowanie licznych szybów badawczo eksploatacyjnych związanych z występowaniem rud żelaza brunatnego oraz rud galeny, realizacja obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia opinii geologiczno-górnictwowej obejmującej oddziaływanie pozostałości wyrobisk na projektowane obiekty,

(...)

4) Wszelkie pozostałe inwestycje wymagają uwzględnienia opinii geologiczno – górnictwowej obejmującej oddziaływanie istniejących wyrobisk na projektowane obiekty,

5) na obszarach oznaczonych nr IV nie zachodzi wymóg stosowania dodatkowych zabezpieczeń konstrukcyjno - budowlanych przed wpływami eksploatacji górniczej,

6) niezależnie od uwarunkowań określonych w pkt od 1 do 4 w granicach obszarów: I, II oraz III obowiązuje nakaz :

- a) stosowania szczelnych sieci wodociagowych, kanalizacji deszczowej, sanitarnej wraz z wprowadzeniem monitoringu ich szczelności,
- b) uporządkowania i kontrolowania spływu wód opadowych poprzez odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej bądź ogólnospławnej, a w przypadku jej braku odprowadzenie wód poprzez stosowanie systemu rozsączającego z zakazem punktowego spływu wód.

(...)

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

(...)

4. Niezbędne ulice dojazdowe obsługujące kilka działek nie wyznaczone w planie należy projektować jako ulice o minimalnej szerokości 5m w liniach rozgraniczających z zaleceniem obsługi działek leżących po ich obu stronach. W przypadku nieprzełotowego zakończenia w/w ulice należy zakończyć placem nawrotnym o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

(...)

§111

1. Dla realizowanej funkcji w obiektach nowo – projektowanych, podlegających rozbudowie bądź adaptacji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

- 1) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
- 2) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,
- 3) dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych – 1 miejsca na 4 zatrudnionych,
- 4) dla obiektów handlowych za wyjątkiem obiektów wielkopowierzchniowych a także: biur, urzędów, przychodni zdrowia – 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu,
- 5) dla obiektów użyteczności publicznej takich jak: kina, lokale rozrywkowe, kościoły, sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 miejsc w obiektach,
- 6) dla obiektów sportowych, bibliotek – 30 miejsc na 100 użytkowników,
- 7) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
- 8) szkoły, przedszkola, żłobki – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 9) hotele, motele, pensjonaty – 30 miejsc na 100 łózek.

(...)

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§112

Zaopatrzenie w energię elektryczną powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz jego modernizację,
- 2) sukcesywną rozbudowę systemu elektroenergetycznego odpowiednio do występowania zapotrzebowania na energię elektryczną.

§113

Zaopatrzenie w wodę powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę przyłączy i nowych odcinków sieci wzdłuż nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych,
- 2) sukcesywne przeprowadzanie remontów i wymiany odcinków istniejącej sieci o złym stanie technicznym,
- 3) na obszarze objętym planem należy zapewnić urządzenia wodne do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§114

W celu odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do rozbudowanego systemu kanalizacji rozdzielczej z uwzględnieniem pkt. 2 po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości
- 2) w dzielnicy Bobrowniki dopuszcza się budowę kanalizacji ogólnospławnej
- 3) na terenach nie objętych czasowo 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,
- 4) budowę nowych odcinków sieci wzdłuż nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych.

§115

W celu odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się:

- 1) ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wymagają uzyskania

§116

§117

§118

§119

§120

(...)

§123

(...)

Kierownik Referatu Chemistyki