

Warunki realizacji inwestycji w obrębie "Strefy Małej i Średniej Przedsiębiorczości" zlokalizowanej w Rydułtowach przy ul. Marcina Strzody

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy oznaczonym symbolem MP/1 - teren strefy małej i średniej przedsiębiorczości, objęty jest strefą funkcjonalną oznaczoną symbolem 1.P,UC - tereny produkcyjno - usługowe

Definicje:

- przeznaczenie podstawowe - należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,
- przeznaczenie dopuszczalne - należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie,
- wskaźnik intensywności zabudowy - należy rozumieć przez to stosunek powierzchni zajętej pod zabudowę do powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne w obszarze strefy małej i średniej przedsiębiorczości

1. Przeznaczenie podstawowe strefy - działalność związana z produkcją, budownictwem, transportem, składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usługami komercyjnymi, w szczególności z zakresu rzemiosła i napraw, a także handlu hurtowego, realizowanego w obiektach o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m².
2. Przeznaczenie dopuszczalne strefy obejmuje:
 - a. usługi handlu detalicznego, z wyjątkiem handlu żywnością i targowiskowego, realizowane w obiektach o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m²,
 - b. lokalizację baz przedsiębiorstw usług komunalnych,
 - c. zabudowę socjalno-biurową, towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu,
 - d. urządzenie dojazdów, placów manewrowych i rozładunkowych oraz parkingów wewnętrznych i ogólnodostępnych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego,
 - e. lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f. zagospodarowanie części nieruchomości zielenią urządzoną o funkcji estetycznej i izolacyjnej, związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą,

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. System wodno-kanalizacyjny:
 - a. odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - systemem kanalizacji rozdzielczej;
 - b. zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej istniejącej.
2. System elektroenergetyczny:
 - a. w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z Planem zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Rydułtowy, przyjętym Uchwałą Nr XXVII/235/01 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 02.03.2001 r., wprowadza się:
 - zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 80%,
 - obowiązek stosowania ekologicznych nośników ciepła
 - b. zaopatrzenie w energię elektryczną - dostawa energii elektrycznej ze stacji transformatorowych (w trakcie realizacji),
 - c. zaopatrzenie w gaz - możliwość lokalnej dostawy gazu ciekłego w zbiornikach, wykorzystywanego do celów grzewczych lub socjalno - bytowych.

3. System telekomunikacji - obsługa z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych oraz sieci projektowanych.
4. Przewody infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasach drogowych, jeśli pozwalają na to parametry przekroju ulicy, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia określonych w przepisach szczególnych; zaleca się realizację nowych odcinków sieci elektrycznej i teletechnicznej w wykonaniu kablowym.
5. Dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych, nie uwidoczniionych na rysunku planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, a także sieci gazowej i ciepłowniczej, również poza pasami drogowymi, w sposób nie naruszający planowanego zagospodarowania, przy zachowaniu zasad i warunków wynikających z przepisów szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.
6. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

Lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1. Zakazuje się lokalizowania - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko wynika z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
3. W obszarze planu zakazuje się użytkowania terenów na cele związane z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, z wyjątkiem magazynowania odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Nakazuje się stosowanie szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności wykorzystania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w trakcie budowy, w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form terenu, stosownie do potrzeb.

Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu.

1. Parametry geometryczne działki możliwej do zabudowy:
 - a. minimalna powierzchnia - 1500 m²,
 - b. minimalna szerokość frontu - 35 m,
2. Standardy, zasady i wskaźniki intensywności zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych:
 - a. maksymalny odsetek powierzchni możliwej do zabudowy i przeznaczenia pod nawierzchnie utwardzone - 75%,
 - b. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50,
 - c. obsługa komunikacyjna - wyłącznie z ulic dojazdowych
 - d. w obrębie działek potrzeby parkingowe należy zbilansować stosownie do wymogów wynikających z profilu planowanej działalności gospodarczej, z uwzględnieniem wyznaczonych miejsc parkingowych w pasach dróg dojazdowych oraz wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych w obrębie ulicy Orłowskiej,
 - e. w przypadku prowadzenia działalności związanych z usługami handlu detalicznego lub hurtowego potrzeby parkingowe użytkowników należy zbilansować w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m² powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego,
 - f. parkingi należy wyposażyć w:
 - urządzenia zabezpieczające glebę i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - zieleń oceniającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych w obrębie parkingów związanych z usługami,
 - g. niezbędne place manewrowe i rozładunkowe należy lokalizować w obrębie działek budowlanych,
 - h. obowiązuje wprowadzenie zieleni wielopiętrowej zimotrwałej, o funkcji izolacyjnej, wzdłuż granic działek sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową,

i. zaleca się wprowadzenie zieleni zimotrwałej wzdłuż ogrodzeń przylegających do ulic publicznych,

3. Gabaryty budynków:

a. maksymalna wysokość budynków:

- produkcyjnych i składowych - 12 m, mierzonych od poziomu terenu,
- biurowych i socjalnych - trzy kondygnacje,

b. dopuszcza się możliwość wprowadzenia akcentów wysokościowych na fragmentach budynków nie przekraczających 15% ich powierzchni,

c. w przypadkach uzasadnionych szczególnymi wymaganiami technologicznymi planowanej działalności gospodarczej dopuszcza się możliwość dokonania odstępstw od wielkości określonych w punkcie 3a.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

1. Ze względu na położenie strefy małej i średniej przedsiębiorczości w obrębie obszarów górniczych "Rydułtowy I", "Pszów" oraz "Radlin I" w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z postanowień Okręgowego Urzędu Górniczego.

2. Ochronie podlegają wody podziemne związane z występowaniem Karbońskiego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych UPWP CIV Rydułtowy.

3. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji warunków hydrogeologicznych, wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 1996 r. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami), przyjętej bez zastrzeżeń przez Starostę Wodzisławskiego.

4. W przypadku wyznaczenia w obszarze planu, w wyniku pogłębienia rozpoznania archeologicznego terenu, stref obserwacji archeologicznej, prace ziemne prowadzone w ich obrębie, związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz obejmujące wykopy pod fundamenty większych budynków, powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

5. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki wynikające z ich położenia w strefach technicznych:

a. linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Rydułtowy - Pszów - Wodzisław Śl.,

b. przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.