

GMINA I MIASTO CZERWIONKA - LESZCZYNY



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Bełk

ETAP 5: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

KATOWICE, 2019 r.



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, STUDIÓW,
USŁUG I REALIZACJI SPÓŁKA Z O.O.**

40-036 KATOWICE, ul. Wita Stwosza 6/lok.7,

tel./fax. (0 32) 206 52 69

KRS 0000121817

NIP 634-012-90-90

Sąd Rejonowy dla Katowic,

Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

Kapitał spółki: 50.310,00 zł

Konto bankowe: ING B.Śl. VII O/K-ce 51 1050 1214 1000 0007 0000 9293

e-mail:terplan@terplan.com.pl

www.terplan.com.pl

Kierownik Zespołu:

mgr inż. arch. Ryszard Wszyński

PROJEKTANCI:

mgr Kamil Rysz

mgr inż. Maciej Wszyński

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Kinga Mazurek – Matuszewska

Marcin Matuszewski

techn. Ewa Majer

techn. Teresa Malcharek

techn. Ewa Oszek

UCHWAŁA

Nr

RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE–LESZCZYNACH

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk

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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXV/396/17 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk

Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach

stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny” przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 25 października 2013 r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Bełk

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Bełk” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
 - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 428 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
 - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
 - 5) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
 - 6) symbole identyfikujące przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - d) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych,
 - e) **R1** – teren rolny z dopuszczeniem zabudowy,
 - f) **R2** – teren rolny wyłączony z zabudowy,
 - g) **ZL** – teren lasu,
 - h) **ZWS** – teren zieleni w dolinie cieków wodnych,
 - i) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - j) **W** – teren infrastruktury technicznej wodociągów,
 - k) **KDG** – teren drogi publicznej klasy „główna”,
 - l) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
 - m) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - n) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
 - o) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - p) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.
2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica administracyjna gminy Czerwionka–Leszczyny;
 - 2) granice złoża soli kamiennych Rybnik – Żory – Orzesze ID 285;
 - 3) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;
 - 4) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
 - 5) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
 - 6) strefa 150 i 500 metrów od cmentarza ograniczająca możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu;
 - 7) cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich;
 - 8) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy o promieniu 20 km od radaru meteorologicznego w gminie Czerwionka–Leszczyny;
 - 9) stanowiska archeologiczne wraz z numerami.
3. Rysunek planu poza treścią mapy zasadniczej zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:
 - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia – 220 kV;
 - 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – 20kV;
 - 3) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia – 20kV;
 - 4) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 CN 1,6MPa;
 - 5) wodociąg magistralny DN 1200 mm;
 - 6) ujęcie wody;
 - 7) stacja transformatorowa SN/nN.

§ 3

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 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 linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 10) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu;
- 11) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) **administracyjne – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, ubezpieczeń, bankowości oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawczej,
 - b) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m², z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
 - c) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, rozrywki, gastronomii, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, warsztaty samochodowe,
 - d) **społeczne** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług społecznych w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, oświaty, administracji publicznej, służb ratowniczych.
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 5 m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony;

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się **zakaz** stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista.
2. Na obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy ustala się:
 - 1) zachowanie na działkach budowlanych, na których na dzień wejścia w życie planu, przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 2) zakaz jej rozbudowy i nadbudowy, która powodowałaby przekroczenie, parametrów lub gabarytów ustalonych w Rozdziale 3; zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, podjazdy dla niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, windy;
 - 3) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, docieplenia, zmiany sposobu użytkowania obiektów, zmiany dachu lub jego części, budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawioną na rysunku planu dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, zgodnie z przeznaczeniem, parametrami i wskaźnikami ustalonymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów;
 - 4) możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, docieplenia, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów, zmiany dachu lub jego części, budynków przez które przechodzi nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu, zgodnie z przeznaczeniem, parametrami i wskaźnikami ustalonymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.

§ 5

1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - 1) oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - 2) oznaczonych symbolem **RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
2. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się **zakaz**:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wyjątek stanowią:
 - a) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin,
 - b) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - c) budowie przeciwpowodziowe,
 - d) rozbudowy istniejącego chowu lub hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolami od **1RU** do **3RU**;
 - 2) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 3) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów;
3. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolem **1RU** do **3RU**.
4. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu**, dla terenów zieleni w dolinie cieków wodnych oznaczonych symbolem **ZWS** ustala się:
 - 1) **nakaz**:
 - a) zachowania i utrzymania zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień,
 - b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,
 - c) zastosowania rozwiązań i technologii minimalizujących szkody w środowisku w trakcie realizacji lokalizacji i użytkowania infrastruktury technicznej,

- d) zachowania ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych;
- 2) **dopuszczenie** zmiany w ukształtowaniu terenu wynikającej z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3 dla terenów **ZWS** w tym w szczególności prac związanych z realizacją zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz konserwacją i utrzymaniem koryta cieków wodnych.

§ 6

1. W obszarze objętym planem ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów zabytkowych:

- 1) budynków:

- a) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Główna 126, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),
- b) budynek mieszkalno – usługowy; Bełk – ulica Główna 118, oznaczony na rysunku planu numerem (1b),
- c) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Główna 116, oznaczony na rysunku planu numerem (1c),
- d) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Główna 94A, oznaczony na rysunku planu numerem (1d),
- e) budynek mieszkalno – usługowy; Bełk – ulica Główna 88, oznaczony na rysunku planu numerem (1e),
- f) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Główna 76, oznaczony na rysunku planu numerem (1f),
- g) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Główna 74, oznaczony na rysunku planu numerem (1g),
- h) budynek mieszkalny; Bełk – ulica Jasna 72d, oznaczony na rysunku planu numerem (1h),

- 2) obiektów małej architektury:

- a) krzyż drewniany z figurą Chrystusa; Bełk – Główna 92, oznaczony na rysunku planu numerem (2a),
- b) krzyż kapliczkowy; Bełk – Palowicka 11, oznaczony na rysunku planu numerem (2b),
- c) kapliczka słupowa; Bełk – Palowicka 96, oznaczona na rysunku planu numerem (2c).

2. Dla budynków wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) **nakaz:**

- a) ochrony budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:
 - bryłę obiektu,
 - spadki dachu,
 - pokrycie dachu,
 - detale architektoniczne,
 - historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych,
 - wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
- b) stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;

- 2) **zakaz:**

- a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali,
- b) nadbudowy budynków,
- c) malowania farbami kryjącymi kamiennymi detalami, cokołami,
- d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

- 3) **dopuszczenie:**

- a) zadaszenia wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,
- b) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,
- c) zmiany sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1,

- d) wyburzenia i wymiany kubatury w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym budynku lub klęską żywiołową.
- 3. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się nakaz zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu.
- 4. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.
- 5. W obszarze planu znajdują się następujące zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - 1) AZP 101–45/1;
 - 2) AZP 101–45/2.

§ 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa

- 1. Wskazuje się granice złoża soli kamiennej „Rybnik – Żory – Orzesze” ID 285 występującego na obszarze objętym planem.
- 2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.
- 3. Obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego w gminie Czerwionka-Leszczyny.
- 4. Wskazuje się istniejące ujęcia wód podziemnych (Studnie: S-1, VIIz, VIII, XI, XIIz).
- 5. Dla w/w ujęć wód wskazuje się strefy ochronne, na które składają się:
 - 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
 - 2) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych dla studni S-1.
- 6. Wskazuje się strefę 150 i 500 metrów od cmentarza położonego po obszarze objętym planem.

§ 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1. Dla terenów przyległych do powierzchniowych wód publicznych oznaczonych symbolem od **1WS** do **10WS** ustala się:
 - 1) **zakaz**:
 - a) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,
 - b) podwyższenia i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych;
 - 2) **nakaz** zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do terenów wód powierzchniowych.

§ 9

- 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:
 - 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
 - a) drogi publicznej klasy G „główna” oznaczonej symbolem KDG,
 - b) drogi publicznej klasy Z „zbiorcza” oznaczonej symbolem KDZ,
 - c) drogi publicznej klasy L „lokalna” oznaczonej symbolem KDL,
 - d) drogi publicznej klasy D „dojazdowa” oznaczonej symbolem KDD,

- e) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW,
- f) publiczne ciągi pieszo – jezdne – oznaczone symbolem KDX,
- 2) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) drogę wojewódzka nr 925 ulica Główna – **KDG**,
 - b) drogę powiatową nr – ulica Palowicka, klasy zbiorcza – **KDZ**,
 - c) drogę lokalną – ulica Graniczna – **KDL**;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych,
 - b) zaliczenia do miejsc postojowych miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych.
- 2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej wolnostojącej – min. 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla terenów produkcji rolnej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy
 - 5) dla terenów infrastruktury technicznej – min. 1 miejsce postojowe na czterech zatrudnionych;
 - 6) w zakresie ustalonych w pkt 2–5 minimalnych wskaźników miejsc postojowych, zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 15 miejsc postojowych;
 - 7) minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 10

- 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
 - 2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
 - 3) dopuszczenie:
 - a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
 - b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,
 - 4) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
 - 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;
 - 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostają gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia zaopatrujące w gaz stacje redukcyjno-pomiarowe i sieć rozdzielczą na terenie objętym planem;
 - 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) utrzymanie lokalizacji istniejących sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych SN/nN oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;
 - 2) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
 - 3) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy.
6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) obsługę z rozbudowywanego systemu kanalizacji miejskiej;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
 - 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości poprzez retencjonowanie, w tym w szczelnych zbiornikach otwartych lub zamkniętych z możliwością wtórnego wykorzystania, w tym do celów przeciwpożarowych.
7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej;
 - 2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.
8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 11

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **36MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa wolnostojąca,
 - b) lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne, przeznaczone pod usługi obejmujące:
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi administracyjno – biurowe,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,

- e) miejsca postojowe,
 - f) dojazdy, dojścia,
 - g) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
 - h) zieleń urządzona,
 - i) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - 7) kształt dachu:
 - a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45°, z zastrzeżeniem lit. c
 - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15°;
 - c) na terenie **27MN** dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
 - 8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości,
 - 9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych,
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 350 m².
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 700 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - a) społeczne,
 - b) konsumpcyjne,
 - c) handel detaliczny,
 - d) administracyjno – biurowe,
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) garaże,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, dojścia,
 - d) drogi pożarowe,
 - e) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) infrastruktura techniczna,
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 0,4,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 14,5 m,
 - b) wysokość garaży: nie więcej niż 6 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
 - 6) kształt dachu:
 - a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45° ,
 - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15° ;
 - 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
 - 8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20° .

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **8RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) miejsca postojowe,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,2,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 8 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - 6) kształt dachu:
 - a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45° ,
 - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15° ;
 - 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości,
 - 8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych,

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RU** do **4RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa związana bezpośrednio z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, w szczególności budynek z towarzyszącymi usługami handlu zwłaszcza plonami, sprzedażą roślin, usługami ogrodniczymi;
 - b) budynki mieszkalne związane z funkcją podstawową;
 - c) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) garaże,
 - g) dojazdy i place manewrowe,
 - h) dojścia,
 - i) zieleń urządzona,
 - j) infrastruktura techniczna,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 10%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 0,66;
 - 5) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12m, z dopuszczeniem wysokości do 15 m uzasadnionej technologią prowadzonej produkcji,
 - b) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

§ 16

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZWS** do **11ZWS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni w dolinie cieków wodnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
 - b) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - c) kładki piesze/pieszo–rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **zakazuje się**:
 - 1) zabudowy i zagospodarowania terenu innego niż ustalone w ust.1 i ust.2;
 - 2) nadsypywania terenu;
 - 3) grodzenia nieruchomości w odległości do 2,5 m od cieków;
 - 4) lokalizacji zabudowy wzdłuż cieków w odległości min. 10 m od cieku.

§ 17

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **11WS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R1** do **11R1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - b) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze oraz ogrodnicze w tym szklarnie,
 - c) infrastruktura techniczna;
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,6;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksimum 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem wysokości do 30 m uzasadnionej technologią prowadzonej produkcji,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 8 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - 5) kształt dachu:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,
 - 6) nakaz: utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R2** do **2R2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny wyłączony z zabudowy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów **R2** ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej, a także szklarni i budowli rolniczych za wyjątkiem silosów na kiszonkę, płyt do składowania obornika i zbiorników na płynne odchody zwierzęce;
 - 2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji;
 - 3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **21ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) lasy;
 - 2) obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z obiektami gospodarki leśnej zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **2W** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej wodociągów z zastrzeżeniem §8 ust. 2;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzona,

- d) infrastruktura techniczna.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,4;
 - 4) wysokość zabudowy: do 5,5 m;
 - 5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45° lub płaski.

§ 22

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna,
- 2. Ustala się szerokości drogi **KDG** od 20 m do 28 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.
- 3. Ustala się wysokość wiat i kiosków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

§ 23

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
 - b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 2. Ustala się szerokość drogi **KDZ** od 15 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.
- 3. Ustala się wysokość wiat i kiosków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m

§ 24

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna,
- 2. Ustala się szerokość drogi **KDL** w granicach obszaru objętego planem od 6 m do 13 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.
- 3. Ustala się wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

§ 25

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDD** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 2) **2KDD** – od 6,7 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 3) **3KDD** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
3. Ustala się wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **19KDW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDW** – od 5,7 m do 6,6 z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 2) **2KDW** – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 3) **3KDW** – od 9 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 4) **4KDW** – od 4,5 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań i zakończona placem do zawracania 10,5 m x 14,8 m;
 - 5) **5KDW** – od 5 m do 5,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 6) **6KDW** – od 6 m do 7,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 7) **7KDW** – od 4 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 8) **8KDW** – od 4,6 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 9) **9KDW** – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 10) **10KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 11) **11KDW** – od 4,2 m do 4,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 12) **12KDW** – od 3,5 m do 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 13) **13KDW** – od 5,5 m do 5,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 14) **14KDW** – od 5,3 m do 5,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 15) **15KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 16) **16KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 17) **17KDW** – 5,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 18) **18KDW** – od 5,1 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań
 - 19) **19KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.
3. Ustala się wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX** do **7KDX** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo–jezdny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące szerokości ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDX** – od 5 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 2) **2KDX** – od 6,1 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 3) **3KDX** – od 4,5 m do 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 4) **4KDX** – od 5,3 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 5) **5KDX** – od 3,0 m do 4,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 6) **6KDX** – 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 7) **7KDX** – od 4,8 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.
3. Ustala się wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: do 4,5 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 28

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 29

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie 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

Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno–prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Uzasadnienie

Projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk sporządzono na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXV/396/17 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk.

Obszar objęty planem położony jest w gminie Czerwionka – Leszczyny i obejmuje swoim zasięgiem fragment sołectwa Bełk (centralna część województwa śląskiego, powiat rybnicki). Teren zajmuje powierzchnię ok. 428ha. Jego granicę wyznaczają:

- od strony północnej – ul. Główna – Droga Wojewódzka 925,
- od strony wschodniej – ul. Graniczna – wschodnia granica gminy,
- od strony południowej – granica obrębu Bełk,
- od strony zachodniej – ul. Palowicka.

Tereny zabudowy koncentrują się przede wszystkim w północnej oraz wschodniej części terenu, czyli wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zabudowa koncentruje się również w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem tj. w rejonie ulicy Granicznej. Na przeważającym obszarze dominują powierzchnie biologicznie czynne w postaci użytków rolnych oraz lasów. Na obszarach zurbanizowanych dominuje zabudowa o charakterze jednorodinnym, a także towarzyszące obiekty handlowo – usługowe i użyteczności publicznej (Remiza OSP). Wzdłuż ul. Głównej tj. drogi wojewódzkiej nr 925 relacji Bytom Rybnik, stanowiącej jeden z głównych ciągów komunikacyjnych gminy koncentrują się przede wszystkim zabudowania jednorodzinne oraz towarzyszące im obiekty usługowe. Przy ulicy Palowickiej i granicznej zlokalizowana jest również zabudowa związana z obsługą rolnictwa (fermy drobiu). W obszarze objętym planem występuje również zabudowa zagrodowa, obsługująca tereny rolne.

W obszarze objętym planem występują również istotne obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia Φ 300, o ciśnieniu nominalnym 1,6MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- wodociąg magistralny Φ 1200 dla którego strefa techniczna (oddziaływania) wynosi po 10mb z obu stron wodociągu,
- linia elektroenergetyczna 220kV relacji Kopanina-Liskovec, Kopanina-Wielopole, dla której pas technologiczny wynosi 50 metrów (po 25 m z każdej strony od osi linii).

Na terenie obszaru objętego planem występuje wodociągowa sieć rozdzielcza oraz sieć gazowa niskiego ciśnienia zaopatrująca istniejącą zabudowę. Występują również ujęcia wód podziemnych (Studnie: S-1,VIIz, VIII, XI, XIIz), brak jest natomiast sieci kanalizacyjnej.

W granicach omawianego terenu brak jest obiektów ujętych w Wojewódzkim Rejestrze Zabytków, ale cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.

W granicach opracowania zlokalizowane są zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji planowanych inwestycji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
- uwzględnienie ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny”,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania i efektywne wykorzystanie terenów położonych w granicach sołectw,
- zapewnienie możliwości harmonijnego rozwoju nowej zabudowy biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz potrzeb społecznych,
- uwzględnienie aktualnych złóż surowców naturalnych,
- uwzględnienie aktualnych uwarunkowań górniczych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
 - wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - zasad przekształceń i modernizacji istniejącej zabudowy,
 - stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista.
- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu,
 - zachowanie istniejących terenów rolnych i leśnych,
 - wyznaczenie terenów zieleni w dolinach cieków wodnych,
 - wyznaczenie terenów wód powierzchniowych i wód płynących wraz z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów w zakresie ich ochrony,
 - zachowanie i utrzymanie istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,
 - zachowanie i utrzymanie zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych **ZWS**.
- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich utworzonego rozporządzeniem Nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 (Dz. Urz. Woj. Kat. z 1993 r., Nr 15/93, poz. 130) – ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami projektu uchwały.
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- wskazanie obiektów zabytkowych jako objętych ochroną w planie miejscowym i ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
 - wskazanie zabytkowych krzyży, kapliczek przydrożnych objętych ochroną w planie miejscowym oraz ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
 - wskazanie stanowisk archeologicznych.
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- wskazanie złoża soli kamiennej „Rybnik – Żory – Orzesze”;
 - wskazanie strefy o promieniu 20 km od lotniczego urządzenia naziemnego radaru meteorologicznego (numer z rejestru MET/N/B/4083/0/2009) ograniczonej wysokości zabudowy
 - wskazanie stref od cmentarza położonego poza planem, ograniczających możliwości zagospodarowania,
 - wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
- e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez
- ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,
 - wyznaczenie terenów rekreacyjno-sportowych,
 - wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych usprawniających obsługę obszaru objętego planem.

- f) prawo własności poprzez:
- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
 - uwzględnienie wydanych pozwoleń na budowę,
 - uwzględnienie w możliwym zakresie złożonych wniosków,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne (drogi publiczne na terenach prywatnych).
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
- w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - w obszarze objętym planem utrzymano tereny istniejących dróg publicznych zapewniające właściwy system obsługi komunikacyjnej terenu,
 - w obszarze planu nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.
- h) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi, istniejącymi i projektowanymi,
 - ustalenie zasady kształtowania przestrzeni publicznej w obszarach publicznych ulic obsługujących tereny wyznaczone w planie,
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
- poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
- Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
- ogłoszenie/ obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków do dnia 28 września 2018 r., na stronie internetowej miasta Czerwionka-Leszczyny, w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce - Tablica ogłoszeń - Planowanie Przestrzenne, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniesiono szereg wniosków indywidualnych dotyczących zmiany przeznaczenia działek, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego,
 - przeprowadzenie spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami na etapie koncepcji planu w dniu 19 listopada 2018r. na terenie obszaru objętego planem w budynku OSP.
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
- Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz.2081), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie terenów istniejącej zieleni w dolinach cieków wodnych,
- zachowanie terenów rolnych,
- wskazanie przestrzeni publicznych,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium.

3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy,
- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej, tworzący zhierarchizowany układ sieci dróg, poprzez drogi główne (wojewódzkie), drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrznej i ciągi pieszo – jezdne,
- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, obejmującego zróżnicowane formy.

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,
- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2003 nr 166, poz. 1612), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez:

- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,
- kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przyjętej Uchwałą Nr XVII/209/16 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w latach 2011 – 2015 wskazały, iż z uwagi na to, iż plan z 2002 r. (obowiązujący na przeważającej części obszaru gminy) jest mocno zdezaktualizowany, należy systematycznie kontynuować prace mające na celu jego zmianę, w szczególności zaś w obszarach o największym ruchu inwestycyjnym. W związku z tym, proponowane do objęcia planami miejscowymi w pierwszej kolejności są: sołectwa Przegędza i Książenice, a w następnej kolejności pozostała część dzielnicy Leszczyny, sołectwo Stanowice i dzielnice Czuchów, pozostała część dzielnicy Dębieńsko i sołectwo Bełk. W analizie stwierdzono również konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych, a

wynikającą z uwarunkowań prawnych (podobnie jak w przypadku studium) i faktycznych. Zmiana planów miejscowych umożliwi, w przypadku uwarunkowań faktycznych, realizację części wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i inwestorów

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk”.

W przypadku w/w planu jako źródła dochodów wskazano w prognozie:

- 1) przyrost podatku od nieruchomości
- 2) uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej

Natomiast jako koszty wskazano w prognozie:

- 1) budowę nowych połączeń drogowych
- 2) wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny tj. pod drogi
- 3) regulacje własności w istniejących drogach publicznych

Saldo wyżej wymienionych dochodów i wydatków w przyjętym horyzoncie czasowym (bez wydatków na regulacje własności) jest ujemne i wynosi około **-2 877 468,9zł.**

6. **Procedura formalno-prawna** sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. **Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r.