

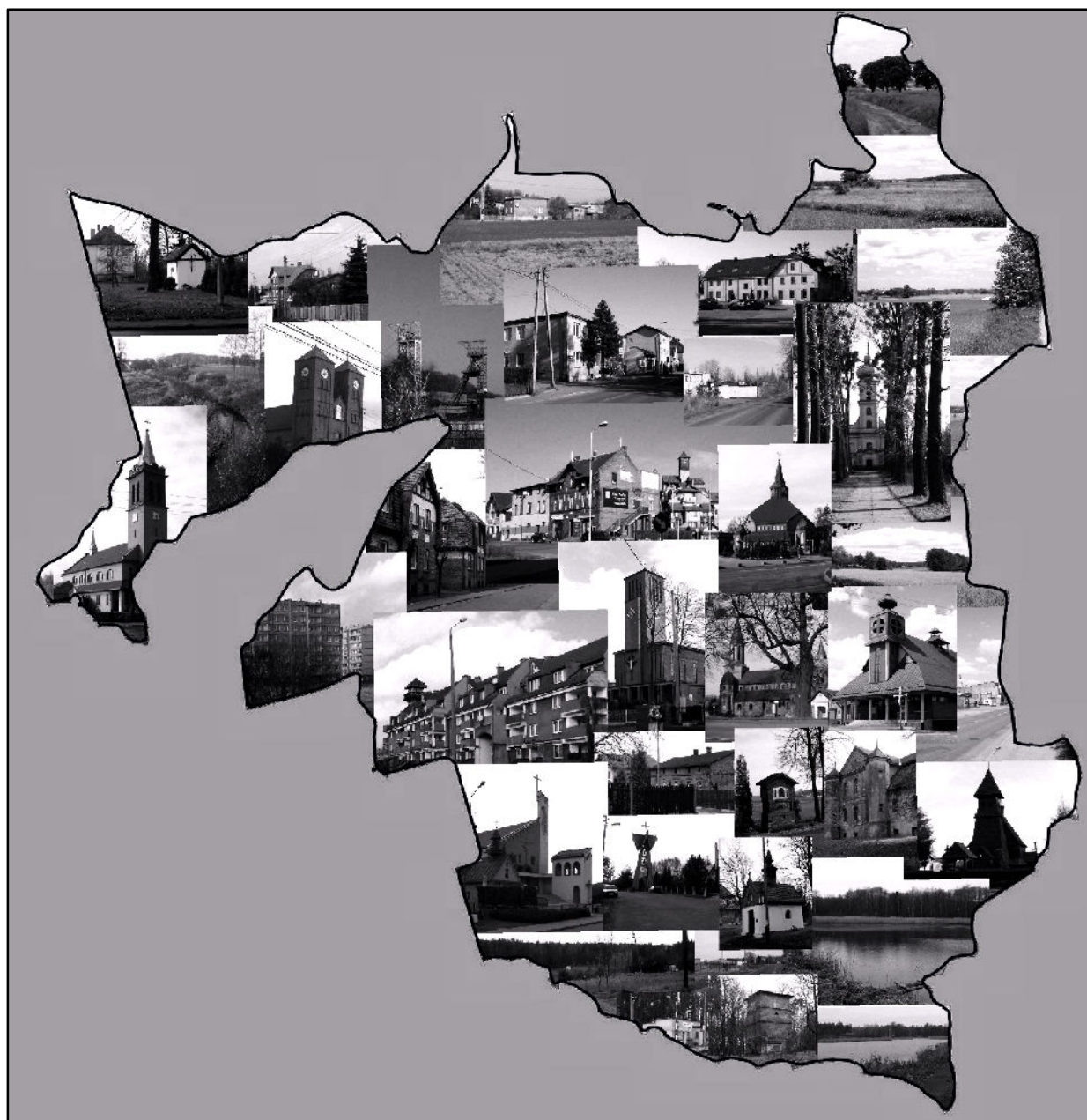


GMINA I MIASTO CZERWIONKA - LESZCZYŃ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ C UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM



Maj - 2010 r.

Październik - 2013 r.

Listopad - 2022 r.

Opracowano w Pracowni Urbanistycznej w Rybniku Sp. z o.o.

Zmiana zm-1 opracowana przez Firmę projektową "Bogacz"

Zmiana zm-2 opracowana przez Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji TERPLAN Sp. z o.o.

ZESPÓŁ SPORZĄDZAJĄCY OPRACOWANIE STUDIUM:

główny projektant

- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski
- mgr Łukasz Pomykoł - projektant prowadzący
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr inż. arch. Janusz Orzeł
- mgr Tomasz Miłkowski
- Adam Piórecki
- Beata Grafowska
- Grażyna Skotarczyk

Zespół sporządzający zmianę Studium zm-1:

Projektant: mgr inż. arch. Bogusław Bogacz
Firma Projektowa „Bogacz” – Bielsko-Biała

Zespół sporządzający zmianę Studium zm-2:

Kierownik zespołu: mgr inż. arch. Ryszard Wyszyński
Główny projektant: mgr inż. Maciej Wyszyński
Projektanci: dr Kinga Mazurek-Matuszewska
dr Kamil Rysz
mgr Julia Strojec

Zespół: tech. Teresa Malcharek
tech. Ewa Oszek

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

NIP 634-012-90-90
40-036 KATOWICE, ul. Wita Stwosza 6/lok.7,
tel./fax. (0 32) 206 52 69
Nr KRS 0000121817 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

SPIS TREŚCI:

1.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....	3
2.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ZM-1.....	6
3.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ZM-2.....	7

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W planowaniu rozwoju przestrzennego miasta i gminy Czerwionka - Leszczyny, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru, określono główny cel jej rozwoju. Cel ten przedstawia konieczność dążenia do uzyskania następującej przyszłej jej sytuacji:

**GMINA I MIASTO Z UKSZTAŁTOWANYMI NOWYMI POWIĄZANAMI
POMIĘDZY CZERWIONKĄ I LESZCZYNAMI I POZOSTAŁYMI JEDNOSTKAMI OSADNICZYMI,
ZE SPRAWNIE DZIAŁAJĄCYMI STREFAMI RÓŻNYCH DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH
ORAZ GDZIE W DZIAŁALNOŚCI GÓRNICTWIA WĘGLA KAMIENNEGO
UWZGLĘDNI SIĘ ZACHOWANIE WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH
I KULTUROWYCH OBSZARU**

Osiągnięcie powyższego obrazu prowadzone będzie poprzez dążenie do osiągania następujących celów strategicznych:

- C1** Kształtowanie nowych relacji i powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy Czerwionką i Leszczynami jako wiodącymi ośrodkami usługowymi,
- C2** Odtworzenie i wzmocnienie powiązań układu osadniczego, przerwanych przez autostradę A1,
- C3** Wyznaczenie terenów przy węzłach autostradowych „Bełk” i „Dębieńsko” dla działalności usługowych, produkcyjnych i magazynowych z preferencją dla obszarów aktywizacji gospodarczej w formie stref ekonomicznych, parków technologicznych, centrów logistycznych,
- C4** Określenie korytarzy ekologicznych i powiązań układu osadniczego tworzących podstawowe elementy liniowe przyszłego modelu funkcjonalnego-przestrzennego gminy i miasta,
- C5** Koncentracja rozwoju funkcji miejskich jako tworzenie zespołu „centrum Miasta” oraz porządkowanie przestrzenne pozostałych jednostek osadniczych gminy i miasta z pozostawieniem obszarów otwartych i rozwojowych, na których możliwa będzie kontynuacja ich dotychczasowej funkcji rolniczej,
- C6** Eksploatacja złóż węgla kamiennego koordynowana będzie w czasie z potrzebami rozwoju gminy i miasta, a wpływy tej eksploatacji uwzględnione będą w planach zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych przy zachowaniu występujących wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru.

Wyżej wymienione strategiczne cele rozwoju gminy ściśle powiązane są z głównymi kierunkami jej rozwoju, które stanowią:

- realizacja nowych połączeń komunikacyjnych pomiędzy Czerwionką i Leszczynami, jak

- również pomiędzy Leszczynami i Rybnikiem,
- stworzenie warunków dla realizacji stref działalności gospodarczych przy węzłach autostradowych „Bełk” i „Dębieniecko”,
 - stworzenie warunków dla realizacji nowego centrum miasta (głównie pomiędzy ulicami Armii Krajowej i Nowy Dwór) poprzez realizację zespołów zabudowy usługowej, jak również zabudowy mieszkaniowej w ramach wyznaczonych w planach miejscowych kwartałów inwestycyjnych,
 - porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy w pozostałych jednostkach osadniczych gminy z ograniczeniem zajmowania nowych terenów,
 - kształtowanie zespołów usługowych wraz z przestrzeniami publicznymi w poszczególnych jednostkach osadniczych gminy w nawiązaniu do istniejących obiektów użyteczności publicznej,
 - określenie jednoznacznego zakresu wpływów eksploatacji górniczej na obszarze gminy (kategorie szkód górniczych, izolacje osiadań, tereny zagrożone powstawaniem zalewisk bezodpływowych), a także koordynacja w czasie eksploatacji górniczej z zabudową powierzchni terenu.

Realizacja wyżej wymienionych celów rozwojowych następować będzie wskutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie studium.

Cele **C1** i **C5** realizowane będą głównie w obrębie jednostek **CM** - centrum miasta, **ZU** - nowych zespołów urbanistycznych, **U1** - usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim i dzielnicowym, **P3** - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej miasto. Realizacja tych zamierzeń ma na celu stworzenie nowego i czytelnego w układzie przestrzennym centrum miasta, jak również wzmocnienie lub ukształtowanie obszarów centralnych dzielnic i sołectw. Z kolei cel **C3** realizowany będzie w obrębie jednostek **DG** - nowych działalności gospodarczych. Jednostki te stanowią główne obszary aktywności gospodarczych na terenie gminy, a ich korzystna pod względem komunikacyjnym lokalizacja ma stanowić zachętę do inwestowania. Realizacja tego celu związana jest więc z wykorzystaniem potencjału, jaki stwarza lokalizacja na terenie gminy dwóch węzłów autostrady A1 (Bełk i Dębieniecko).

Realizacja wyżej wymienionych celów wiąże się w znacznej mierze z koniecznością zajmowania i zagospodarowywania terenów pozostających dotychczas w przyrodniczym użytkowaniu. W celu zrównoważenia niekorzystnego wpływu urbanizacji na środowisko przyrodnicze został w niniejszym studium położony silny nacisk na ochronę wartości i zasobów środowiska przyrodniczego (cel **C4**). W związku z tym zostały jednoznacznie określone obszary wyłączone z możliwości zabudowy, które stanowią jednostki **Z3** - zieleni parkowej, **R2** - rolnicze bez zabudowy, **Z1** - obszarów leśnych i zadrzewień, **Z2** - dolin rzek i potoków, **W** - zbiorników wód, stawów, rzek i potoków. W związku z tym przyjęto ogólne zasady rozwoju dla tych jednostek, których głównym celem jest:

- powstrzymanie bądź zablokowanie procesów urbanizacyjnych na obszarach o wysokich wartościach przyrodniczych,
- ochrona dolin rzek i potoków przed zabudową,
- ograniczenie bądź wykluczenie urbanizacji na terenach rolnych,
- dążenie do krystalizacji układu osadniczego gminy i maksymalnego wykorzystania terenów

już zainwestowanych.

Obszary dotychczas zurbanizowane zajmują około 1795 ha, co stanowi około 15,7% powierzchni gminy. W ramach nowo wydzielonych jednostek proponuje się do intensywnej urbanizacji ponad 700 ha nowych terenów, pozostających dotychczas w przyrodniczym użytkowaniu. Powierzchnia terenów inwestycyjnych w gminie (zarówno mieszkaniowych, usługowych, jak i produkcyjnych) wzrosła więc o około 40%. Sumaryczna powierzchnia terenów dotychczas zainwestowanych i przeznaczonych do zagospodarowania w poszczególnych jednostkach urbanistycznych przedstawia się następująco:

- jednostka o symbolu M1: około 90,2 ha,
- jednostka o symbolu M2: około 1239,5 ha,
- jednostka o symbolu U1: około 88 ha,
- jednostka o symbolu U2: około 119,7 ha,
- jednostka o symbolu CM: około 42,9 ha,
- jednostka o symbolu P1: około 65,7 ha,
- jednostka o symbolu ZU: około 353 ha,
- jednostka o symbolu DG: około 296 ha.

Znaczny przyrost terenów przemysłowych związany jest w głównej mierze z wykorzystaniem potencjału autostrady A1. Lokalizacja nowych stref działalności gospodarczych obejmuje więc przede wszystkim obszary położone wokół węzłów autostrady w Bełku i Dębieńsku. Została również utrzymana produkcyjna funkcja terenów po byłej kopalni „Dębieńsko”, terenów wchodzących w skład Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSE), terenu koksowni, a także obszarów położonych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.

Nowe tereny dla lokalizacji obiektów usługowych obejmują przede wszystkim obszary nowego centrum miasta, czyli tereny położone pomiędzy Czerwionką i Leszczynami, wzdłuż ulicy Armii Krajowej, jak również centralne obszary dzielnic i sołectw. Lokalizacja obiektów usługowych możliwa jest również na terenach działalności gospodarczych (DG) zlokalizowanych przy węzłach autostradowych. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² możliwa jest w jednostkach urbanistycznych o symbolach B2CM, I5DG, I6DG, a także E4DG (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku ustaleń studium).

Projektowane w studium obszary zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami) zabezpieczają potrzeby mieszkaniowe co najmniej na kilkanaście lat. Faktyczny rozwój i zagospodarowanie nowych terenów mieszkaniowych w gminie będzie procesem długotrwałym, uzależnionym w głównej mierze od zjawisk demograficznych, a w szczególności wskaźnika przyrostu naturalnego i współczynnika salda migracji. Rozwój terenów mieszkaniowych nastąpi przede wszystkim w obszarze nowego centrum miasta, w Leszczynach, Czuchowie, Dębieńsku, a także jako porządkowanie i uzupełnianie struktury zabudowy w pozostałych dzielnicach i sołectwach.

Uzupełnienie obszarów rozwoju stanowi układ komunikacyjny gminy, który powinien zostać zrealizowany w ramach rozwoju poszczególnych jednostek. Główne kierunki rozwoju układu

komunikacji kołowej gminy to przede wszystkim możliwość realizacji obwodnicy Bełku, a także możliwość realizacji nowego połączenia Czerwionki i Leszczyń drogą zbiorczą bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 925. Dla komunikacji lokalnej najważniejsze znaczenie posiada konieczność uzupełnienia szkieletu dróg lokalnych.

W poszczególnych punktach ustaleń studium zawarto przesądzenia i założenia dotyczące:

- wizji i celów rozwoju gminy,
- kierunków zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, które zaplanowane zostały jako struktury tworzone przez jednostki urbanistyczne,
- kierunków i wskaźników zagospodarowania poszczególnych jednostek urbanistycznych,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów problemowych.

Integralną częścią tekstu „Ustalenia studium” jest rysunek nr 4 - „Ustalenia studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego - w skali 1: 10 000.

Ustalenia studium opracowano przy uwzględnieniu części A studium – „Uwarunkowania rozwoju gminy”, które są oddzielną częścią dokumentu studium.

2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ZM-1

Niniejsza zmiana zm-1 umożliwi gminie wystąpienie do Agencji Nieruchomości Rolnych w Opolu o bezpłatne przejęcie terenu pod inwestycję celu publicznego - realizacji budowy lądowiska, a następnie lotniska. Lądowisko będzie służyło m.in. szkoleniom praktycznym uczniów liceum ogólnokształcącego - klasy lotniczej w Zespole Szkół w Czerwionce-Leszczynach.

Przyjęte rozwiązania realizują cel strategiczny C3, zgodny z potrzebami rozwoju gminy, określony w części "B" obowiązującego studium, który dotyczy wyznaczenia przy węzłach autostradowych „Bełk” i „Dębieńsko” obszarów aktywizacji gospodarczej - w tym centrów logistycznych.

Utworzenie terenów usługowych w ramach uzupełnienia funkcji podstawowej ma na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb lokalnych oraz racjonalne wykorzystanie terenu i infrastruktury.

Występujące uwarunkowania w obszarze opracowania zmiany studium nie stanowią przeciwwskazań dla przyjętych rozwiązań. Wyznaczenie terenów infrastruktury komunikacyjnej i lotniska, uwzględnia uwarunkowania wynikające z potrzeby rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska.

Lokalizacja nowej funkcji odbywa się z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich a także dostępności sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, co w oczywisty sposób przekłada się na ich racjonalne wykorzystanie. Najważniejszymi elementami topograficznymi pośród których zostanie zrealizowane lotnisko jest autostrada A-1, tereny kolejowe, rolnicze, przemysłowe i leśne. Charakter okolicznej zabudowy i sposobu zagospodarowania nie wskazuje na możliwość powstania konfliktów przestrzennych lub zaburzenia krajobrazu, w wyniku wprowadzenia omawianej funkcji.

Lotnisko dla celów sportowo-szkoleniowych będące przedmiotem zmiany studium, zostanie zrealizowane w miejscu istniejących użytków rolnych na obrzeżach miasta, co wpłynie pozytywnie na tempo rozwoju okolicznych obszarów, przyczyniając się do podnoszenia ich atrakcyjności inwestycyjnej, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego.¹

3. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM NR 2

Zmiana studium zm-2 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dotyczyła zmiany w zakresie uwarunkowań w obrębie całej gminy oraz zmian 9 terenów w zakresie ich kierunków.

Dokument zmieniono (zaktualizowano lub skorygowano) w zakresie:

Uwarunkowania:

- 1) tekst uwarunkowań (część A) został uporządkowany oraz dostosowany do wymagań określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności w zakresie:
 - a) stanu środowiska w tym: warunki klimatyczne, leśna i rolna przestrzeń produkcyjna, zasoby wodne i ocena stanu środowiska,
 - b) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - c) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt granice krajobrazów priorytetowych,
 - d) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - e) stan prawny gruntów,
 - f) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
 - g) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
 - h) występowanie udokumentowanych złóż kopalin zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
 - i) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - j) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
 - k) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
- 2) rysunki (część A) w zakresie wszystkich uwarunkowań znajdujących się w obszarze granic gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny.

¹ zmiana wprowadzona Uchwałą nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r

Kierunki:

- 1) tekst został uporządkowany i dostosowany do wymagań określonych a art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach niniejszych zmian w tym:
 - a) ustalenia ogólne,
 - b) kierunki zagospodarowania przestrzennego,
 - c) obszary przestrzeni publicznych,
 - d) obszarów zdegradowanych,
 - e) terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych,
 - f) obszary rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi,
- 2) rysunek:
 - a) korekta kierunków zagospodarowania terenów,
 - b) wprowadzenie obszarów, w których może być dopuszczone rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych nie większej niż 500 kW.

Zmiana zm-2 dotyczy łącznie dziewięciu terenów w obszarze całej gminy i miasta. Dla obszaru w rejonie ul. Młyńskiej zmiana dotyczy terenu nowych zespołów urbanistycznych (**ZU**) na tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej miasto (**P3**). Dla obszaru w rejonie ul. Bełkowskiej zmiana dotyczy terenu ośrodków produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa rolniczego (**R3**) na tereny nowych działalności gospodarczych (**DG**). Dla pozostałych obszarów zmiany zm-2 Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego utrzymuje się.²

² zmiana wprowadzona Uchwałą nr Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dniar.