

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszary w rejonie ul. 3 Maja, Gliwickiej  
 i Generała Zawadzkiego w obrębie Czuchów, w rejonie ul. Rybnickiej w obrębie Leszczyny, w rejonie  
 boiska przy ul. Słonecznej w obrębie Książenicy oraz działek 388/31 i 387/31 w obrębie Przegędza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą Nr XXXV/476/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 22 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszary w rejonie ul. 3 Maja, Gliwickiej i Generała Zawadzkiego w obrębie Czuchów, w rejonie ul. Rybnickiej w obrębie Leszczyny, w rejonie boiska przy ul. Słonecznej w obrębie Książenicy oraz działek 388/31 i 387/31 w obrębie Przegędza

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny”, które zostało uchwalone 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 obszary w rejonie ul. 3 Maja, Gliwickiej i Generała Zawadzkiego w obrębie Czuchów,  
 w rejonie ul. Rybnickiej w obrębie Leszczyny, w rejonie boiska przy ul. Słonecznej w obrębie Książenicy  
 oraz działek 388/31 i 387/31 w obrębie Przegędza**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 - 4 o nazwie „Rysunek planu Nr 1 - 4” stanowiące integralną część niniejszej uchwały oraz będące graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000 obejmujące obszary:
    - a) załącznik Nr 1 – w rejonie ul. 3 Maja, Gliwickiej i Generała Zawadzkiego w obrębie Czuchów,
    - b) załącznik Nr 2 – w rejonie ul. Rybnickiej w obrębie Leszczyny,
    - c) załącznik Nr 3 – w rejonie boiska przy ul. Słonecznej w obrębie Książenicy,
    - d) załącznik Nr 4 – działek 388/31 i 387/31 w obrębie Przegędza;
  - 2) załącznik Nr 5 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) załącznik Nr 6 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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. W załącznikach do niniejszej uchwały wymienionych w ust. 1 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynek o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu – na załączniku Nr 1.
3. W załącznikach Nr 1 - 4 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) strefy kontrolowane od gazociągów na załącznikach Nr 1 i 3;
  - 2) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej – na załączniku Nr 1;
  - 3) położenie obszarów w granicach terenu i obszaru górniczego „Dębieńsko 1” – na załącznikach Nr 1 i 2;
  - 4) położenie obszarów w granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” – na załącznikach Nr 2 - 4.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
  - 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – położenie terenu w obrębie:
    - a) B – Leszczyny,
    - b) C – Czuchów,
    - c) F – Książenice,
    - d) H – Przegędza;
  - 2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
  - 3) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu.
6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 13,56 ha w zakresie granic obszaru objętego uchwałą jest zgodna z uchwałą Nr XXXV/476/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 22 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszary w rejonie ul. 3 Maja, Gliwickiej i Generała Zawadzkiego w obrębie Czuchów, w rejonie ul. Rybnickiej w obrębie Leszczyny, w rejonie boiska przy ul. Słonecznej w obrębie Książenice oraz działek 388/31 i 387/31 w obrębie Przegędza .

**§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) elementach informacyjnych planu – należy przez to rozumieć zapisy w tekście planu i oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu, lecz pozwalają na zapoznanie się z zapisami planu i lokalizacją obiektów oraz charakterystycznymi elementami zagospodarowania obszaru objętego planem;
- 5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu;
- 6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;
- 10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 12) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 16) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;
- 20) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m<sup>2</sup> włącznie;
- 21) reklamie o zmiennej treści – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy;
- 22) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m<sup>2</sup> do 10 m<sup>2</sup> włącznie;
- 23) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m<sup>2</sup>;
- 24) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 25) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 26) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni handlowej do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) hotelarstwa,
  - f) kultu religijnego;
- 27) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 28) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 29) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi;
- 30) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 pkt 2 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **US1** – tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową;
- 4) **US2** – tereny sportu i rekreacji z budynkami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;
- 5) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZŁ** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **KDG** – tereny drogi publicznej klasy „główna”;
- 10) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 11) **KDD** – tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 12) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
  - b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - c) realizację obiektów małej architektury i urządzeń informacyjnych o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych,
  - d) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej i brązowej lub ich odcieni,
  - e) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji reklam wielkoformatowych, średnioformatowych i o zmiennej treści w obszarach objętych planem pokazanych na rysunkach planu Nr 3 i 4,
  - b) stosowania prefabrykowanych przęsł betonowych ogrodzeń, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych stanowiących część przęsła ogrodzenia;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację reklam małoformatowych wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie dla zabudowy,
  - b) umieszczenie reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością pod warunkiem ich usytuowania w poziomie parteru budynku,
  - c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod

warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego obszarów objętych planem, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe,
  - b) wprowadzania przeznaczeń terenów pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:
  - a) zabudowa usługowa o powierzchni zabudowy większej niż 2,0 ha,
  - b) hotele o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolu **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny o symbolach **US1** i **US2** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - 1) nakazuje się:
    - a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,
    - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów.
6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” obejmujący obszary objęte planem pokazane na rysunkach planu Nr 2 – 4.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się lokalizację budynku o wartościach kulturowych stanowiącego część budynku zespołu szkół przy ul. Gliwickiej w obrębie Czuchów.

2. Na rysunku Nr 1 ustala się obszar objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej.
3. Dla budynku wymienionego w ust. 1 poza ustaleniami niniejszego planu dotyczącymi przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ustala się:
  - 1) nakaz zachowania historycznej formy budynku oraz utrzymania historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego oraz wystroju elewacji;
  - 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku rozumiany jako zakaz rozbudowy i nadbudowy.
4. Na terenach strefy wymienionej w ust. 2 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącej linii zabudowy oraz zakaz lokalizacji nowych obiektów zasłaniających widok budynku wymienionego w ust. 1 od strony północnej;
  - 2) nakaz zachowania enklawy zieleni parkowej na terenie o symbolu **C1ZP**;
  - 3) zakaz lokalizacji dominant w formie nośników reklamy.

§ 9. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

- 1) **C1ZP** i **F1ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 2) **F1US1**, **F2US1**, **F1US2** i **F2US2** – jako ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji.
2. Na terenach o symbolach **F1US1**, **F2US1**, **F1US2** i **F2US2** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się konieczność zapewnienia ich ogólnodostępności oraz realizację elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce.

§ 10. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 600,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

§ 11. 1. Obszary objęte planem pokazane na rysunkach Nr 1 i 2 położone są w granicach złóż węgla kamiennego „Dębieńsko” i „Dębieńsko 1”, terenu i obszaru górniczego „Dębieńsko 1”.

2. Obszary objęte planem pokazane na rysunku Nr 3 i 4 położone są w granicach złóż węgla kamiennego „Paruszowiec”.
3. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 1 ustala się konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.

§ 12. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i ciepłowniczych należy zapewnić strefy techniczne, a dla sieci gazowych strefy kontrolowane o szerokościach uzależnionych od średnicy, wieku i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref technicznych oraz stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) na obszarze objętym planem pokazanym na rysunku planu Nr 1 drogę o symbolu **C1KDG** częściowo znajdującą się w granicach obszaru objętego planem oraz przylegającą do tych granic od strony zachodniej i północnej,
  - b) na obszarze objętym planem pokazanym na rysunku Nr 2 drogę o symbolu **B1KDL** oraz drogi o symbolach **B1KDD** i **B2KDD**,
  - c) na obszarze objętym planem pokazanym na rysunku planu Nr 3 drogę o symbolu **F1KDD** przylegającą do granic obszaru objętego planem od strony wschodniej,
  - d) na obszarze objętym planem pokazanym na rysunku planu Nr 4 drogę o symbolu **H1KDG** częściowo położoną w granicach obszaru objętego planem;
- 2) możliwość realizacji dróg wewnętrznych w ramach terenów objętych planem za wyjątkiem terenów o symbolach **ZP** i **ZL**, przy zachowaniu minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg – 4,5 m.
2. W zakresie systemu parkowania ustala się:
  - 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych na terenie o symbolu **C2U**;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
    - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- c) 25 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
- d) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w biurach,
- e) 30 miejsc na 100 użytkowników na terenach sportowo-rekreacyjnych;
- 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.
- 3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
  - 1) możliwość budowy tras rowerowych w ramach terenów o symbolach **KDG, KDL i KDD**;
  - 2) możliwość wydzielania ścieżek rowerowych w ramach terenów o symbolach **U, ZŁ, P, US1 i US2**.

**§ 14.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) w terenach zabudowanych sieci infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na terenach innych;
- 3) poza terenami zabudowanymi sieci infrastruktury technicznej winny być usytuowane poza pasem drogowym, inne przebiegi dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych;
- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku wystąpienia kolizji, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne i kontrolowane od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się:
  - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
  - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi,
  - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:
  - 1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;
  - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych nakazuje się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych ścieków komunalnych do parametrów ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni lub gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.
- 4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora, pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej,
    - b) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących wody oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do odbiornika.
- 5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się:
  - a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,
  - c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
  - 3) dla gazociągu DN 400 CN 1.6 MPa podwyższonego średniego ciśnienia relacji Przegędza - Knurów na obszarze objętym planem pokazanym na załączniku Nr 1 na terenie oznaczonym symbolem **C1ZŁ** ustala się strefę kontrolowaną pokazaną graficznie na rysunku planu;
  - 4) dla gazociągu DN 500 CN 1,6 MPa podwyższonego średniego ciśnienia relacji Dębieńsko – Węzeł Beksza na obszarze objętym planem pokazanym na załączniku Nr 3 na terenie oznaczonym symbolem **F1ZP** ustala się strefę kontrolowaną pokazaną graficznie na rysunku planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
  - 1) z miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) budowę stacji transformatorowych,
    - b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej w formie lamp hybrydowych słoneczno-wiatrowych.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 17.1. Wyznacza się teren o symbolu **C1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) budynki usługowe,
  - c) dojazdy, parkingi, drogi wewnętrzne,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:



- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w istniejących budynkach oraz uzupełnienia zabudowy budynkami usługowymi;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachów: zachowanie istniejącego kształtu dachów a w przypadkach przebudowy budynków lub lokalizacji nowych dopuszcza się dachy spadziste lub płaskie,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50 %,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 15,0 m,
    - budynki towarzyszące – 6,0,
    - obiekty małej architektury – 4,0,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 450 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m.

§ 18.1. Wyznacza się tereny o symbolach **C1U** i **C2U** pokazane na rysunku planu Nr 1, tereny o symbolach **B1U** i **B2U** pokazane na rysunku planu Nr 2 oraz teren o symbolu **H1U** pokazany na rysunku planu Nr 4, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia małej architektury,
  - b) parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe na terenie o symbolu **C2U**, chodniki, drogi wewnętrzne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) nakazuje się:
    - a) na terenie o symbolu **H1U** zachowanie odległości budynków od granic lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagrożeń pożarowych,
    - b) na terenie o symbolu **B2U** zagospodarowanie terenów przylegających do terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
  - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów:
      - na terenie o symbolu **C1U** – zachowanie geometrii dachu budynku oznaczonego na rysunku planu oraz możliwość zmiany dachu płaskiego nad istniejącym budynkiem dobudowanym do tego budynku na dach spadzisty,
      - na terenie o symbolu **H1U** zachowanie geometrii dachów istniejących lub ich przebudowa na dachy płaskie lub spadziste,
      - na terenach o symbolach **C1U**, **C2U**, **B1U**, **B2U** i **H1U** dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - na terenie o symbolu **C1U** – 70 %,
      - na terenie o symbolu **C2U** – 60 %,
      - na terenach o symbolach **B1U** i **B2U** – 50 %,
      - na terenie o symbolu **H1U** – 80 %,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
      - na terenie o symbolu **C1U** – 20 %,
      - na terenie o symbolu **C2U** – 30 %
      - na terenach o symbolach **B1U** i **B2U** – 40 %,
      - na terenie o symbolu **H1U** – 10 %,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenie o symbolu **C1U** – 1,2,
- na terenie o symbolu **C2U** – 1,0,
- na terenach o symbolach **B1U** i **B2U** – 0,8,
- na terenie o symbolu **H1U** – 1,4,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki 15,0 m, za wyjątkiem budynku oznaczonego graficznie na rysunku Nr 1 dla którego ustala się nakaz zachowania wysokości istniejącej,
  - budowle i obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10.000,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100,0 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>

§ 19.1. Wyznacza się teren o symbolu **C1ZP** pokazany na rysunku planu Nr 1 i teren o symbolu **F1ZP** pokazany na rysunku planu Nr 3, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury na terenie o symbolu **C1ZP**,
  - b) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz zadrzewienia terenu o symbolu **F1ZP**;
  - 2) na terenie o symbolu **F1ZP** nakazuje się użytkowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zagrożeń wynikających z lokalizacji gazociągu;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów małej architektury na terenie o symbolu **C1ZP** – 4,5 m.

§ 20.1. Wyznacza się teren o symbolu **B1P** pokazany na rysunku planu Nr 2, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) uzupełniająca:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacja paliw,
  - c) drogi wewnętrzne, parkingi, garaże,
  - d) obiekty i urządzenia małej architektury,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) nakazuje się zachowanie odległości budynków i sposobów zagospodarowania terenu przylegającego do terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
  - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów – dachy płaskie,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
    - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki – 15,0 m,
      - budowle – 18,0 m,
      - obiekty małej architektury – 6,0 m,

- g) gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 2.400,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **F1US1**, **F2US1**, **F1US2** i **F2US2** pokazane na rysunku planu Nr 3, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny o symbolach **F1US1** i **F2US1** – tereny sportu i rekreacji z zabudową kubaturową,
  - b) tereny o symbolach **F1US2** i **F2US2** – tereny sportu i rekreacji z budowlami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;
- 2) uzupełniające:
  - a) na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1**:
    - budynki usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenów,
    - parkingi, drogi wewnętrzne,
    - zieleń urządzona,
    - obiekty małej architektury,
    - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) na terenach o symbolach **F1US2** i **F2US2**:
    - zieleń urządzona,
    - budowle związane z urządzeniami i boiskami sportowymi,
    - sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) na terenie o symbolu **F2US1** zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagrożeń pożarowych;
  - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachów na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1** – dachy płaskie lub spadziste, przy czym wybrana forma dachu musi być zastosowana na wszystkich budynkach lokalizowanych na tych terenach,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1** – 80 %,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1** – 10 %,
      - na terenach o symbolach **F1US2** i **F2US2** – 98 %,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1** – 1,2,
    - e) minimalna intensywność zabudowy na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1** – 0,05,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1**:
      - budynki – 15,0 m,
      - budowle – 9,0 m,
      - obiekty małej architektury – 6,0 m,
    - g) gabaryty obiektów na terenach o symbolach **F1US1** i **F2US1**:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 2.000,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się teren o symbolu **C1ZŁ** pokazany na rysunku planu Nr 1, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nieurzadzona;
- 2) uzupełniające – parkingi o rozbieralnej nawierzchni.
- 2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy oraz dopuszcza się realizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. Wyznacza się teren o symbolu **F1ZL** pokazany na rysunku planu Nr 3, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające – dopuszczone w ustawie o lasach.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **C1KDG** pokazany na rysunku planu Nr 1, tereny o symbolach **B1KDL**, **B1KDD** i **B2KDD** pokazane na rysunku planu Nr 2, teren o symbolu **F1KDD** pokazany na rysunku planu Nr 3 i tereny o symbolach **H1KDG** i **H1KDW** pokazane na rysunku planu Nr 4, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) drogi publiczne:
    - o symbolu **KDG** klasy „główna”,
    - o symbolu **KDL** klasy „lokalna”,
    - o symbolu **KDD** klasy „dojazdowa”,
  - b) droga wewnętrzna o symbolu **KDW**;
- 2) uzupełniające:
  - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) droga o symbolu **C1KDG** w przedziale od 0,0 m do 10,0 m;
  - 2) droga o symbolu **B1KDL** w przedziale od 12,0 m do 18,0 m;
  - 3) droga o symbolu **B1KDD** w przedziale od 10,0 m do 12,0 m;
  - 4) droga o symbolu **B2KDD** w przedziale od 2,5 m do 4,0 m;
  - 5) droga o symbolu **F1KDD** w przedziale od 5,0 m do 7,0 m;
  - 6) droga o symbolu **H1KDG** – 8,0 m;
  - 7) droga o symbolu **H1KDW** w przedziale od 0,0 m do 7,0 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny.

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