

Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Czerwionce – Leszczynach
z dnia 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyzny dla obszaru położonego w rejonie ulic Żorskiej i Zwycięstwa w sołectwie Stanowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 roku Nr. 80 poz. 717 z późn. zm.)

RADA MIEJSKA

Stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyzny”, przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010r.

i u c h w a l a

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W
REJONIE ULIC ŻORSKIEJ I ZWYCIĘSTWA W SOŁECTWIE STANOWICE**

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyzny, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1,6ha zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XVIII/194/2012 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 stycznia 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyzny dla obszaru położonego w rejonie ulic Żorskiej i Zwycięstwa w sołectwie Stanowice.

§2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyzny dla obszaru położonego w rejonie ulic Żorskiej i Zwycięstwa w sołectwie Stanowice (zwany dalej w skrócie „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 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce – Leszczynach o sposobie rozpatrzenia 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.

§3

1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) tereny zabudowy:
 - a) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - b) **UMN** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) tereny komunikacji:
 - a) **KDG** – teren dróg publicznych klasy G,
 - b) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.
2. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zamieszcza się oznaczenia graficzne niebędące ustaleniami planu i pełniące funkcje informacyjną:
 - 1) granice i numery działek;
 - 2) infrastruktura techniczna:
 - a) sieć wodociągowa,
 - b) sieć wodociągowa magistralna Dn500,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) rów melioracyjny,
 - e) gazociągi,
 - f) sieć teletechniczna,
 - g) stacja transformatorowa SN/nN,
 - h) linia napowietrzna SN 20kV,
 - i) linia napowietrzna nN;
 - 3) granica czwartorzędowego UPWPQ1 – rejon Górnej Odry.

§4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka – Leszczyny w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania. Przeznaczenie lub przeznaczenia określone jako podstawowe nie mogą stanowić mniej niż 51% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie działki budowlanej;
 - 5) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
 - 6) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania;
 - 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 5°;

- 9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, 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;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, a w szczególności obejmującą: usługi użyteczności publicznej, gastronomii, turystyki, rozrywki, sportu i rekreacji, handlu z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli posiadające więcej niż 1 stanowisko;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczone do usług uciążliwych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 13) **reklamie** – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
3. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
4. W obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
 - 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
 - 2) w całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných;
 - 3) dachy spadziste dopuszcza się wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału III.

§6

Zasady lokalizowania reklam.

1. Zakaz lokalizowania reklam świetlnych o zmiennej treści w odległości mniejszej niż 30m od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich nr 924 i 925.
2. Reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz elementów Systemu Informacji Miejskiej.

§7

Zasady ochrony środowiska.

1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska ustala się, że tereny oznaczone symbolem UMN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem.
3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.
4. Część obszaru opracowania znajduje się w granicach czwartorzędowego użytkowego poziomu wód podziemnych Q1 – Rejon Górnej Odry, zgodnie z rysunkiem planu.

§8

Zasady i warunki podziału nieruchomości.

1. Na terenach U i UMN dopuszcza się wydzielenie działek dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o parametrach niespełniających ustaleń §12 ust. 5 i §13 ust. 5.
2. Ustala się wydzielenie działek budowlanych prostopadłe w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsce postojowe na każde mieszkanie;
 - 2) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla usług turystyki – 3 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych;
 - 4) dla usług nie wymienionych w pkt 1 do pkt 3 – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu, mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń planu.
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci rozdzielczej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 4) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych;

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%,
 - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
 - c) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

§11

Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału III odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej;
 - b) usługi z zakresu obsługi komunikacji, w tym w szczególności:
 - stacje paliw,
 - stacje obsługi pojazdów,
 - myjnie samochodowe,
 - salony samochodowe.
 2. Obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDG,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej (granica opracowania) ulicy Zwycięstwa,
 - c) 6,0m od linii rozgraniczającej (granica opracowania) ulicy Żorskiej starej,
 - 2) nakaz zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem jego korekty przebiegu lub przekrycia pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu melioracyjnego;
3. Obowiązują parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 13,5%.
4. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 12,0m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16m;
 - 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dachy spadziste symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

5. Obowiązują zasady i warunki podziału na działki:
 - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej:
 - a) od strony DW924 i DW925 – 50m,
 - b) od strony ulicy Żorskiej starej – 25m.
6. Obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
 - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §9 ust.3.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej usługi handlu i gastronomii,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi (granicy planu) ulicy Żorskiej (starej),
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KDG.
3. Obowiązują parametry i wskaźniki zagospodarowania:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §9 ust.3.
4. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15m;
 - 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dachy spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15-45°;
5. Obowiązują zasady i warunki podziału na działki:
 - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 800m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20m.
6. Obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
 - 2) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KDG;
 - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §9 ust.3.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego w obszarze objętym planem – od 2,8m do 5,3m, zgodnie z rysunkiem planu.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) uzupełniające – miejsca postojowe, chodniki piesze, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu ale nie mniej niż 6,0m.

ROZDZIAŁ V USTALENIA KOŃCOWE

§16

1. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
2. Ustalenie, o którym mowa w ust.1 oznacza, że Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny będzie pobierał jednorazową opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia.

§17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny.

§18

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny.