

**Uchwała Nr XLIV/380/06  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach**

**z dnia 24 marca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla fragmentu obejmującego obszar  
w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.), 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 (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVIII/249/05 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 21 stycznia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, dla fragmentu obejmującego obszar w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare, w granicach określonych na mapie stanowiącej załącznik do wyżej wymienionej uchwały,

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

stwierdzając zgodność z Uchwałą nr XI/147/99 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 16 listopada 1999 r. w sprawie przyjęcia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny”

**uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny  
dla fragmentu obejmującego obszar w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne.**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla fragmentu obejmującego obszar w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 5,67 ha w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach nr XXVIII/249/05 z dnia 21 stycznia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, dla fragmentu obejmującego obszar w rejonie ul. Pierchały w Dzielnicy Leszczyny Stare.
2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci :
  - 1) niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach,
  - 2) załączników do niniejszej uchwały stanowiących jej integralną część:
    - a) załącznika nr 1 – Rysunku planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwionka-Leszczyny”, stanowiącego część graficzną planu,
    - b) załącznika nr 2 – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
    - c) załącznika nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
3. W rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2a obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 5) obowiązujące linie zabudowy wraz z oznaczeniem ich odległości od linii rozgraniczającej,
  - 6) sieci infrastruktury technicznej.
4. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2a zawiera oznaczenie elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia istniejących budynków,
  - 2) granica Miasta Czerwionka-Leszczyny.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **Uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 2) **planie**- należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru objętego granicą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**- należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.),
  - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2a niniejszej uchwały,
  - 5) **przepisach odrębnych i szczególnych**- należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 6) **terenie**- należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,
  - 7) **usługach nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, nie wymienione w przepisach odrębnych i szczególnych określających rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 8) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym konkretnym symbolem literowym i cyfrowym, a któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia określone jako uzupełniające,
  - 9) **przeznaczeniu uzupełniającym**- należy przez to rozumieć dopuszczone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe określone dla danego terenu,
  - 10) **obowiązującej linii zabudowy**-należy przez to rozumieć linię, która obliuguje do projektowania wzdłuż niej obiektów budowlanych,
  - 11) **adaptacji**- należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością prowadzenia określonego zakresu działań inwestycyjnych na warunkach określonych w planie,
  - 12) **współczynnik intensywności zabudowy**- należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu.

## § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

## § 4

1. W planie określa się:
- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, o których mowa w § 3 ust. 1, w tym określenie:
    - a) przeznaczenia podstawowego,
    - b) przeznaczenia uzupełniającego,
    - c) zasad zagospodarowania terenu określających warunki realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, w tym zakres adaptacji obiektów istniejących oraz warunki lokalizacji nowych obiektów,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy.

## § 5

1. Linie rozgraniczające tereny dróg wewnętrznych KDW nie są obligatoryjne, dopuszcza się korekty ich przebiegu z zachowaniem ciągłości systemu komunikacyjnego, zasad obsługi terenów oraz pozostałych ustaleń planu.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci infrastruktury technicznej, rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów oraz zasad ich obsługi, a także z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, numery dróg i budynków nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

## **ROZDZIAŁ 2** **Przepisy szczegółowe.**

### § 6

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów.**

1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-4MN i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :**
  - 1) **W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:**
    - a) adaptację istniejącej i lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) **W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**
    - a) adaptację istniejących i lokalizację nowych usług nieuciążliwych w pomieszczeniach budynku przeznaczonych na cele usługowe,
    - b) adaptację istniejących i lokalizację nowych obiektów małej architektury,
    - c) adaptację istniejącej i lokalizację nowej zieleni izolacyjnej i przydomowej, sadów, ogrodów,
    - d) lokalizację nowych dróg dojazdowych wewnętrznych,
    - e) adaptację istniejących i lokalizację nowych parkingów, garaży, sieci, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.
  - 3) **Zasady zagospodarowania terenów:**
    - a) ustala się możliwość prowadzenia działań inwestycyjnych takich jak remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, odbudowa obiektów istniejących i budowa nowych obiektów, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
    - b) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania na użytkowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
    - c) drogi dojazdowe wewnętrzne realizowane w formie sięgaczy należy zakończyć placem do zawracania spełniającym potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp,
    - d) nakaz zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach własnej działki, ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji i wielkości obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się nakaz zabezpieczenia miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
    - f) dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - g) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
    - h) zakaz lokalizacji hurtowni, składów, baz, magazynów, usług produkcyjnych oraz obiektów związanych z obsługą pojazdów typu warsztaty samochodowe, myjnie.

- 4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni czerwieni, brązu lub grafitu z wykluczeniem stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
  - elewacje budynków ceglane lub tynkowane w gamie jasnych, stonowanych kolorów pastelowych z dopuszczeniem zastosowania cegły i kamienia w podmurówkach, opaskach otworów okiennych i drzwiowych oraz z dopuszczeniem zastosowania drewna przy budowie balustrad, przy wykończeniu szczytów budynków i jako eksponowanych elementów konstrukcji dachu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- ogrodzenia od strony dróg i ulic publicznych należy projektować zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
  - ustala się wykonywanie ogrodzeń działek budowlanych z materiałów takich jak cegła, kamień naturalny, drewno, beton i metal,
  - od strony dróg publicznych ustala się nakaz ujednolicenia ogrodzeń pod względem rodzaju użytych materiałów, kolorystyki, wysokości i proporcji podziałów,
  - od strony dróg publicznych ustala się zakaz wznoszenia nowych ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6 m,
  - od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów,
  - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni.
- 6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- wymaganym gabarytem zabudowy jest budynek do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, o wysokości nie przekraczającej 12 m (liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy), z dachem symetrycznym dwu- lub czterospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°,
  - ustala się ograniczenie wyniesienia parterów budynków do maksimum 0,7 m ponad poziom terenu,
  - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i wykuszy,
  - dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki, pod następującymi warunkami:
    - długość budynku wzdłuż granicy działki nie może być większa niż 6 m,
    - wysokość budynków nie może być większa niż 3 m do okapu dachu,
  - stosowanie dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dla obiektów garażowych,
  - przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gospodarczych i garażowych w większej odległości od linii rozgraniczającej drogi niż odległość obowiązującej linii zabudowy,
  - dla nowej zabudowy lokalizowanej wzdłuż ul. Dworcowej ustala się realizację budynków w układzie prostopadłego położenia kalenicy w stosunku do ul. Dworcowej,
  - dla nowej zabudowy lokalizowanej wzdłuż ul. Pierchały ustala się realizację budynków w układzie prostopadłego położenia kalenicy w stosunku do ul. Pierchały,
  - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 40% powierzchni działki,
  - minimum 30% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
  - minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - szerokość działek powstałych w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie mniejsza niż 18 m.
- 2. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM-6RM i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :**
- 1) W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:**
- adaptację istniejącej i lokalizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich.
- 2) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**
- adaptację istniejących i lokalizację nowych obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - adaptację istniejących i lokalizację nowych obiektów małej architektury,
  - adaptację istniejącej i lokalizację nowej zieleni izolacyjnej i przydomowej, sadów, ogrodów,
  - lokalizację nowych dróg dojazdowych wewnętrznych,
  - adaptację istniejących i lokalizację nowych parkingów, garaży, sieci, nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

### 3) Zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się możliwość prowadzenia działań inwestycyjnych takich jak remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, odbudowa obiektów istniejących i budowa nowych obiektów, pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- b) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania na użytkowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- c) drogi dojazdowe wewnętrzne realizowane w formie sięgaczy należy zakończyć placem do zawracania spełniającym potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp,
- d) nakaz zabezpieczenia miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych w granicach własnej działki,
- e) nakaz ochrony zieleni śródpolnej, zadrzewień, zakrzewień, istniejących zbiorowisk roślinnych oraz łąk i terenów podmokłych,
- f) nakaz ochrony obudowy biologicznej cieków,
- g) nakaz wykonania izolacji terenu przy granicy z terenami zabudowy i terenami dróg publicznych pasami zieleni średnio- i wysokopiennej,
- h) dopuszcza się możliwość zadrzewiania, zadarniania, zakrzewiania,
- i) dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- j) zakaz prowadzenia przetwórstwa,
- k) zakaz prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 8 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- l) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

### 4) Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego:

- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni czerwieni, brązu lub grafitu z wykluczeniem stosowania w pokryciach dachów materiałów pokrytych powłokami silnie odbijającymi światło,
- b) elewacje budynków ceglane lub tynkowane w gamie jasnych, stonowanych kolorów pastelowych z dopuszczeniem zastosowania cegły i kamienia w podmurówkach, opaskach otworów okiennych i drzwiowych oraz z dopuszczeniem zastosowania drewna przy budowie balustrad, przy wykończeniu szczytów budynków i jako eksponowanych elementów konstrukcji dachu.

### 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ogrodzenia od strony dróg i ulic publicznych należy projektować zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
- b) ustala się wykonywanie ogrodzeń działek budowlanych z materiałów takich jak cegła, kamień naturalny, drewno, beton i metal,
- c) od strony dróg publicznych ustala się nakaz ujednolicenia ogrodzeń pod względem rodzaju użytych materiałów, kolorystyki, wysokości i proporcji podziałów,
- d) od strony dróg publicznych ustala się zakaz wznoszenia nowych ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6 m,
- e) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów,
- f) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni.

### 6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej oraz obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej,
- c) ustala się ograniczenie wyniesienia parterów budynków do maksimum 0,7 m ponad poziom terenu,
- d) dachy symetryczne dwu- lub czterospadałe o kącie nachylenia połaci dachowych 27-45°,
- e) stosowanie dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dla obiektów garażowych,
- f) przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów gospodarczych, inwentarskich i garażowych w większej odległości od linii rozgraniczającej drogi niż odległość obowiązującej linii zabudowy,
- g) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
- h) minimum 30% powierzchni działki musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
- i) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,

j) szerokość działek powstałych w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie mniejsza niż 30 m.

**3. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami R i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :**

**1) W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:**

a) utrzymanie użytkowania terenów rolniczych, w tym gruntów ornych, łąk, pastwisk, upraw sadowniczych i ogrodniczych.

**2) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

- a) tworzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- b) adaptację istniejących i lokalizację nowych sieci i nieuciążliwych urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację nowych dróg dojazdowych wewnętrznych do użytków rolnych,
- d) lokalizację ciągów pieszych.

**3) Zasady zagospodarowania terenów:**

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- c) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 m od krawędzi brzegu cieków,
- d) nakaz ochrony zieleni śródpolnej, zadrzewień, zakrzewień, istniejących zbiorowisk roślinnych oraz młak, terenów podmokłych i cieków wodnych,
- e) nakaz ochrony obudowy biologicznej cieków,
- f) ustala się ochronę terenów zmeliorowanych z nakazem przeprowadzenia renowacji i odbudowy urządzeń melioracyjnych w celu regulacji stosunków wodnych na terenach podmokłych,
- g) zaleca się stosowanie przeciwerozynnych i ekologicznych systemów uprawy gleby.

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) ogrodzenia od strony dróg i ulic publicznych należy projektować zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
- b) ustala się wykonywanie ogrodzeń działek budowlanych z materiałów takich jak cegła, drewno, beton i metal,
- c) od strony dróg publicznych ustala się nakaz ujednoczenia ogrodzeń pod względem rodzaju użytych materiałów, kolorystyki, wysokości i proporcji podziałów,
- d) od strony dróg publicznych ustala się zakaz wznoszenia nowych ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6 m,
- e) od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych w formie ażurowych płotów.

**4. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia :**

**1) W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:**

a) utrzymanie przebiegu istniejącej ulicy klasy dojazdowej.

**2) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

- a) adaptację istniejących i lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej bez budynków,
- b) lokalizację jednostronnego chodnika lub utwardzonych poboczy,
- c) lokalizację ścieżki rowerowej,
- d) adaptację istniejącej zieleni izolacyjnej.

**3) Zasady zagospodarowania terenów:**

- a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości linii rozgraniczających w celu dostosowania do istniejącego zagospodarowania,
- c) szerokość pasa ruchu wynosi minimum 2,25 m,
- d) szerokość jezdni wynosi minimum 4,5 m,
- e) dopuszcza się budowę chodnika, ewentualnie utwardzonych poboczy i ścieżki rowerowej o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- f) dopuszczona adaptacja i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem uzupełniającym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) lokalizacja obiektów małej architektury i nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu oraz uzyskania zgody zarządcy drogi,

- b) realizacja obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki,
- c) dopuszcza się budowę oświetlenia elektrycznego,
- d) w granicach terenu będą realizowane inwestycje celu publicznego.

**5. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :**

**1) W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:**

- a) adaptację istniejących i lokalizację nowych dróg wewnętrznych, nie zaliczonych do żadnej kategorii dróg publicznych – w tym dróg dojazdowych wewnętrznych do zabudowań i użytków rolnych.

**2) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

- a) adaptację istniejących i lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej bez budynków,
- b) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- c) adaptację istniejącej i lokalizację nowej zieleni izolacyjnej i obiektów małej architektury.

**3) Zasady zagospodarowania terenów:**

- a) ustala się pierwszeństwo ruchu pieszego i rowerowego,
- b) dopuszczona adaptacja i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem uzupełniającym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury i nośników reklamowych jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu,
- c) realizacja obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

## § 7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”:
  - 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub rybackiej,
  - 4) zakaz wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - 5) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
  - 6) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych.
2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
  - 1) uciążliwość prowadzonej działalności istniejącej i projektowanej nie może przekraczać granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - 2) zakaz prowadzenia działalności szkodliwie oddziałującej na środowisko i zdrowie ludzi albo powodującej przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
  - 3) dla wszystkich terenów ustala się zakaz lokalizacji inwestycji wymienionych w przepisach odrębnych i szczególnych określających rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej dopuszczanej w ustaleniach planu,
  - 4) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
  - 5) zakaz odprowadzania ścieków do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego z wyjątkiem zwykłego korzystania z wód,

- 6) przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 7) zakaz składowania i stosowania nawozu naturalnego pochodzącego od kur,
- 8) ustala się obowiązek stosowania szczelnych zbiorników nawozów naturalnych i zabezpieczenie przed przedostawaniem się wycieków do gruntu,
- 9) ustala się obowiązek uszczelnienia istniejących szamb i zbiorników nawozów naturalnych, z których ścieki spływają do rowów i cieków, a także infiltrują do ziemi, powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- 10) w zakresie gospodarki odpadami na całym terenie objętym planem wprowadza się następujące ustalenia :
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, według zasad określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
  - b) zakaz składowania odpadów,
  - c) dopuszcza się gromadzenie i magazynowanie odpadów wytworzonych na własnej działce lub przeznaczonych do wykorzystania na niej. Ilość i czas magazynowania muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i przerobu odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - d) ustala się nakaz wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych z uwzględnieniem ich segregacji i systematycznego ich wywozu przez uprawnione jednostki na istniejące urządzone składowisko odpadów w Knurowie,
  - e) dla prowadzących działalność gospodarczą ustala się nakaz posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami.

## **§ 8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się brak wymagań – w obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wymagające ochrony konserwatorskiej.

## **§ 9**

### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych.**

1. Obszar objęty planem leży w obrębie obszaru górniczego i terenu górniczego „Dębieńsko”. Eksploatacja była prowadzona przez Kopalnię Węgla Kamiennego „Dębieńsko”, obecnie zlikwidowaną.
2. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie ustala się.

## **§ 10**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W granicach terenów zabudowy dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości w następujących przypadkach:
  - 1) na granicy terenów, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te tereny,
  - 2) w celu wydzielenia nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 3) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m,
  - 4) o ile podział spowoduje powstanie działek o parametrach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów zawartych w § 6,
  - 5) o ile działki powstałe w wyniku podziału po scaleniu z działkami sąsiednimi utworzą działki o parametrach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów zawartych w § 6.
2. Każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział nieruchomości winien uwzględniać zasadę dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych.
3. Dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy istniejąca powierzchnia działki wg granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi publicznej i infrastruktury uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.

## **§ 11**



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

1. W celu umożliwienia realizacji i eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewnienia właściwych warunków bezpieczeństwa ustala się:
  - a) prace prowadzone w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnych przewodów linii napowietrznych nN należy uzgodnić z zarządcą sieci,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń w odległości 5 m od projektowanej stacji transformatorowej.

## **§ 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów komunikacji drogowej:
  - 1) ustala się system obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem z ul. Pierchały w granicach terenu KD1, ul. Dworcowej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - 2) w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej ustala się lokalizację inwestycji związanych z infrastrukturą drogową i techniczną,
  - 3) dla obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, znajdujących się w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej, ustala się możliwość prowadzenia działań inwestycyjnych takich jak remont i przebudowa pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi oraz przestrzegania pozostałych ustaleń planu.
2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustalenia ogólne:
    - a) przebiegi przyłączy do obiektów, lokalizacja nowych obiektów inżynierskich oraz inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w planie, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów na warunkach określonych przez zarządców sieci oraz pod warunkiem przestrzegania pozostałych ustaleń planu oraz wymogów określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
    - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających tereny układu komunikacyjnego.
  - 2) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej,
    - b) ustala się adaptację istniejącej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę w celu objęcia siecią wodociągową wszystkich obszarów zabudowy,
    - c) w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.
  - 3) ustalenia w odniesieniu do odprowadzania ścieków sanitarnych:
    - a) ustala się uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez realizację kanalizacji sanitarnej,
    - b) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kolektora sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających teren KD1, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Czerwionce-Leszczynach,
    - c) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem opróżniania i wywożenia ścieków taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych,
    - d) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną ustala się zakaz użytkowania szamb, a także ustala się nakaz włączenia kanalizacji obiektowych do zrealizowanych kolektorów sieci kanalizacyjnej.
  - 4) ustalenia w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych:
    - a) ustala się doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
    - b) w celu przyłączenia nowych odbiorców ustala się budowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych 15/04 i stacji projektowanej, zlokalizowanej na działce wydzielonej lub bez konieczności rozgraniczania terenu.
  - 5) ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:
    - a) ustala się adaptację istniejącego układu sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych,
    - b) w celu przyłączenia nowych abonentów ustala się budowę urządzeń i sieci teletechnicznych,
    - c) nowe urządzenia na sieci należy lokalizować przy maksymalnym wykorzystywaniu dróg w liniach

rozgraniczających, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy, bez konieczności rozgraniczania terenu.

- 6) ustalenia w odniesieniu do innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w pkt 1-5 sieci np. sieci gazowych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych itp. pod rygorem spełnienia następujących warunków:
    - realizacja inwestycji nie naruszy ustaleń planu określających kierunki rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,
    - sieci i urządzenia techniczne będą zlokalizowane w obrębie przestrzeni publicznych (z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego poszczególnych terenów).
- 7) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zakaz wznoszenia kotłowni korzystających ze spalania nieuszlachetnionego węgla, zakaz nie dotyczy powszechnego korzystania ze środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
  - b) ustala się pokrycie potrzeb cieplnych projektowanych obiektów kubaturowych przez stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i technologicznych, preferowane jest wykorzystywanie oleju opałowego ekologicznego, energii elektrycznej, paliwa gazowego oraz odnawialnych źródeł energii.

### § 13

#### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Do czasu realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się wykorzystanie ich w sposób tymczasowy, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

### § 14

#### **Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy .**

1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu) w wysokości 30%.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe.**

### § 15

Ustalenia planu nie naruszają przepisów odrębnych i szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

### § 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

### § 17

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

### § 18

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

GLÓWNY SPECJALISTA  
ds. Prawnych i Zarządzeń Publicznych  
*[Podpis]*  
mgr Justyna Domańol

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*[Podpis]*  
mgr Wiesław Janiszewski