

**UCHWAŁA NR XLVIII/639/14  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE - LESZCZYNACH**

z dnia 7 listopada 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka -  
Leszczyny dla obszaru położonego w Palowicach**

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 (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/290/12 Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach z dnia 14 września 2012r. zmienionej uchwałą Nr XXVIII/364/13 Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach z dnia 1 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny dla obszaru położonego w Palowicach.

**i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny  
dla obszaru położonego w Palowicach TREŚĆ NINIEJSZEJ UCHWAŁY ZAWARTA JEST  
W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:**

<b>Rozdział 1</b>	Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu,
<b>Rozdział 2</b>	Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
<b>Rozdział 3</b>	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
<b>Rozdział 4</b>	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
<b>Rozdział 5</b>	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
<b>Rozdział 6</b>	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
<b>Rozdział 7</b>	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
<b>Rozdział 8</b>	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
<b>Rozdział 9</b>	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
<b>Rozdział 10</b>	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
<b>Rozdział 11</b>	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
<b>Rozdział 12</b>	Stawki procentowe na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości,
<b>Rozdział 13</b>	Przepisy końcowe.

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

§ 1. 1. Plan stanowi realizację uchwały Nr XXIV/290/12 Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach z dnia 14 września 2012r. zmienionej uchwałą Nr XXVIII/364/13 Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach z dnia 1 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny dla obszaru położonego w Palowicach.

2. Plan obejmuje część obszaru sołectwa Palowice o granicach określonych na rysunku planu.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika nr 1.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od 1MN do 52MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu: 1MW,
- 3) tereny usług publicznych i komercyjnych o symbolach: od 1U do 9U,
- 4) tereny usług publicznych o symbolach: od 1UP do 3UP,
- 5) teren obiektów kultu religijnego o symbolu: 1UK,
- 6) tereny usług sportu i rekreacji o symbolu 1US,
- 7) tereny rolnicze o symbolach: od 1R do 11R,
- 8) tereny zabudowy zagrodowej o symbolach: od 1RM do 21RM,
- 9) tereny produkcji rolnej o symbolach: 1RUI, 2RUI, 1RUII,
- 10) tereny trwałych użytków zielonych o symbolach: od 1ZN do 15ZN,
- 11) tereny zieleni urządzonej o symbolach: od 1ZP do 4ZP,
- 12) teren cmentarza o symbolu 1ZC,
- 13) tereny lasów o symbolach: od 1ZL do 6ZL,
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących o symbolach: 1WS, 2WS,
- 15) tereny obiektów i urządzeń wodociągowych o symbolach: 1W, 2W,
- 16) teren oczyszczalni ścieków o symbolu 1ITO,
- 17) tereny kolejowe o symbolach: od 1TK do 4TK,
- 18) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu: 1KDZ1/2,
- 19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej o symbolach: od 1KDL1/2 do 5KDL1/2,
- 20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: od 1KDD1/2 do 7KDD1/2,
- 21) tereny dróg wewnętrznych o symbolach: od 1KDW do 19KDW.

**§ 3. 1.** Niniejszy plan obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiący załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 5) obszar wpisany do rejestru zabytków,

- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 7) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 8) obiekty małej architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 9) element kompozycji krajobrazu - szpaler drzew,
- 10) oznaczenie ujęć wód podziemnych,
- 11) oznaczenie strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza.

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 stanowią oznaczenia elementów informacyjnych. Do nich należą:

- 1) granica administracyjna gminy,
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia - 20kV,
- 3) stacje transformatorowe średniego napięcia,
- 4) granica udokumentowanego złoża soli kamiennej „Rybnik - Żory - Orzesze”.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszarów, o których mowa w § 2 uchwały,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 uchwały,
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi według stanu prawnego na dzień uchwalenia planu,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, że na nieruchomościach znajdujących się w obrębie terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi, możliwe jest przeznaczenie części terenu dla innych funkcji, które określone są w ustaleniach dla poszczególnych terenów w dalszej części uchwały,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy balkonów, loggi, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia oraz innych elementów wystroju elewacji, schodów, pochylni, ogrodzeń, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w granicach działki budowlanej mierzoną w obrysie zewnętrznym ścian,
- 10) **usługach publicznych i komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, bankowości, hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, a ponadto: opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, przedszkolnej, kultury, sądownictwa, szkolnictwa, administracji, sportu, rekreacji, turystyki, a także obiekty straży pożarnej, policji, obiekty biurowe,
- 11) **obiekcje pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekt niezbędny dla obsługi funkcji usługowej bądź produkcyjnej określonej w niniejszym planie służący do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu; powyższa definicja nie dotyczy garaży,

- 12) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, którego powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 50% na każdy metr bieżący ogrodzenia,
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków,
  - wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

#### **§ 5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od 1MN do 45MN.**

- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- Przeznaczenie uzupełniające:
  - usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, oświaty, rekreacji, obiekty biurowe, a także usługi z zakresu ogrodnictwa,
  - bazy, składy, rzemiosło obejmujące produkcję na terenach: 23MN, 22MN,
  - usługi związane z obsługą pojazdów na terenach: 32MN, 22MN,
  - rozbudowa istniejących obiektów związanych z działalnością rolniczą z wyłączeniem budynków inwentarskich,
  - możliwość remontu, przebudowy istniejących budynków inwentarskich,
  - budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
  - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
- Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
  - zakazuje się realizacji, baz, składów, usług związanych z obsługą pojazdów za wyjątkiem funkcji na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 lit. b i c,
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynków, o funkcji określonej w ust.1 pkt 2 lit. a nie może przekroczyć 24% powierzchni działki budowlanej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
  - minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - maksymalna wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. e - 10,5 m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 6 m, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,
  - geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej -700m<sup>2</sup>,



- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolach: **od 46MN do 52MN.**

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, opieki zdrowotnej, oświaty, rekreacji, obiekty biurowe, a także usługi z zakresu ogrodnictwa,

b) budynki rekreacji indywidualnej,

c) rozbudowa istniejących obiektów związanych z działalnością rolniczą z wyłączeniem budynków inwentarskich,

d) możliwość remontu, przebudowy istniejących budynków inwentarskich,

e) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,

h) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,

b) zakazuje się realizacji baz, składów, usług związanych z obsługą pojazdów,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy budynków o funkcji określonej w ust.2 pkt 2 lit.a i b nie może przekroczyć 24% powierzchni działki budowlanej.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. e - 10,5 m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,

e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 6 m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych -1,

f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu: **1MW.**

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze, garaże,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. e - 12 m, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 7m,

f) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych: od 20° do 40°,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Tereny usług publicznych i komercyjnych o symbolach: **od 1U do 9U.**

1) Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne i komercyjne.

2) W ramach przeznaczenia podstawowego na terenie 9U usługi dystrybucji, transportu, a na terenie 4U usługi kultu religijnego.

3) Przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki mieszkalne, mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,

b) usługi związane z obsługą pojazdów za wyjątkiem stacji paliw,

c) rzemiosło obejmujące produkcję terenach: 8U i 9U,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,

f) budynki pomocnicze, garaże,

g) zieleń urządzona,

h) obiekty małej architektury.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz realizacji baz, składów za wyjątkiem terenu 9U.

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1,

b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -70%,

d) maksymalna wysokość budynków - 14,5m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej,

f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. Tereny usług publicznych o symbolach: **1UP, 3UP.**

1) Przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu kultury, administracji, szkolnictwa, opieki społecznej, socjalnej, hotelarskie.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,

b) usługi handlu, gastronomii,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- d) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,
- e) obiekty pomocnicze, garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -50%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 14,5m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachów budynków na terenie 1UP: budynek dworu - dach mansardowy, pozostałe obiekty dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
- g) geometria dachów budynków na terenie 3UP: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

6. Teren usług publicznych o symbolu: **2UP**.

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego, domy przedpogrzebowe, obiekty administracji.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) obiekty z zakresu rzemiosła kamieniarskiego,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,
- e) obiekty pomocnicze, garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -50%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 10,5m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

7. Teren obiektów kultu religijnego o symbolu: **1UK**.

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego w tym: kościoły, kaplice, obiekty zaplecza administracyjnego.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,
- d) obiekty pomocnicze, garaże,
- e) zieleń urządzona,
- f) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -60%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 14,5m,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 65°,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

8. Tereny usług sportu i rekreacji o symbolu: **1US**.

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, hotelarskie, administracji,
- b) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, dojścia, parkingi,
- e) obiekty pomocnicze, garaże,
- f) zieleń urządzona,
- g) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,1,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -50%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 15m,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

9. Tereny zabudowy zagrodowej o symbolach: **od 1RM do 21RM**.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) na terenie 12RM możliwość rozbudowy obiektów związanych z działalnością stolarni,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
- e) zieleń urządzona,
- f) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,5 m,
- e) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w lit.d - 14m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych: od 20° do 40°,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 40% powierzchni działki,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

10. Tereny produkcji rolnej o symbolach: **1RUI, 2RUI.**

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, działalnością ogrodniczą, zabudowa zagrodowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające,

- a) obiekty związane z przetwórstwem rolno - spożywczym,
- b) obiekty dla celów agroturystyki,
- c) obiekty magazynowe dla potrzeb rolnictwa,
- d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
- g) zieleń urządzona,
- h) obiekty małej architektury.

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji obiektów produkcji rolnej związane z chowem lub hodowlą zwierząt gospodarskich.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
- d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,5 m, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
- e) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w lit.d - 14m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych: od 20° do 40°,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 30% powierzchni działki,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

11. Teren produkcji rolnej o symbolu: **1RUII.**

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty magazynowe dla potrzeb rolnictwa,
- b) obiekty usługowe związane z działalnością rolniczą,
- c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
- f) zieleń urządzona,
- g) obiekty małej architektury.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 14 m,
- e) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych: od 20° do 40°,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 10% powierzchni działki,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

12. Tereny rolnicze o symbolach: **od 1R do 11R.**

1) Przeznaczenie podstawowe: użytki rolne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- c) obiekty małej architektury takie jak: krzyże przydrożne, kapliczki nasłupowe.

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakazuje się realizacji wszelkich obiektów za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit.: od a do c.

13. Tereny trwałych użytków zielonych o symbolach: **od 1ZN do 15ZN.**

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- b) stawy rybne i inne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
- c) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- d) obiekty małej architektury takie jak krzyże przydrożne, kapliczki nasłupowe.

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakazuje się realizacji wszelkich obiektów za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt. 2 lit.: od a do d.

14. Tereny zieleni urządzonej o symbolach: **od 1ZP do 3ZP.**

1) Przeznaczenie podstawowe: park.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) ścieżki piesze,
- c) zieleń niska,
- d) obiekty małej architektury.

15. Teren zieleni urządzonej o symbolu: **4ZP.**

1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona obejmująca zieleń wysoką.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu, rzemiosła,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i parkingi,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,45,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45%,
  - d) maksymalna wysokość budynków - 10,5m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna - min. 51 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### 16. Tereny cmentarza o symbolu: **1ZC**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki związane z funkcjonowaniem cmentarza takie jak: kaplice, dom przedpogrzebowy, kostnice, obiekty gospodarcze,
  - b) ciągi piesze, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) zieleń urządzona.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,05,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 5%,
  - d) maksymalna wysokość budynków - 8m,
  - e) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
  - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### 17. Tereny lasów o symbolach: **od 1ZL do 6ZL**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie [ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t. j. Dz.U. z 2014r. poz.1153)].

#### 18. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących o symbolach: **od 1WS do 2WS**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: wody płynące.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne.

#### 19. Tereny obiektów i urządzeń wodociągowych o symbolach: **1W, 2W**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia wodociągowe obejmujące: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne nie wymienione w pkt.1,
- b) obiekty techniczne dla celów funkcji określonej w pkt 1,
- c) dojścia piesze, dojazdy,
- d) zieleń urządzona.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 6m,
- e) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych do 40°,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

20. Teren oczyszczalni ścieków o symbolu: **1ITO**.

1) Przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków, obiekty i urządzenia kanalizacyjne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne nie wymienione w pkt.1,
- b) obiekty administracyjne, techniczne dla celów funkcji określonej w pkt 1,
- c) dojścia piesze, dojazdy,
- d) zieleń urządzona.

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość budynków - 10,5m,
- e) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie pochylenia połaci dachowych do 40°,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna- minimum 10% powierzchni działki budowlanej.

21. Tereny kolejowe o symbolach: **od 1TK do 4TK**.

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe obejmujące infrastrukturę kolejową.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w pkt 1,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) szlaki rowerowe.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6.1. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w rozdz. 2 dopuszcza się wszelkie prace budowlane, nie wykraczające poza dotychczasowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy leżącej ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli jest to zabudowa mieszkaniowa bliźniacza.



3. Na całym obszarze objętym planem wysokość zabudowy nie może przekraczać 40m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

4. W zakresie stosowania materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych na terenach: od 1MN do 52MN, od 1RM do 21RM obowiązuje: zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych oraz blachy.

5. Ustalenia dotyczące ogrodzeń. Od strony ulic publicznych zakazuje się wznoszenia ogrodzeń:

- a) z prefabrykowanych elementów betonowych lub z blachy,
- b) o wysokości większej niż 1,8m,
- c) pełnych o wysokości powyżej 1,2m.

6. Zasady i warunki sytuowania reklam:

- 1) w granicach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się umieszczania reklam na drzewach, na obiektach małej architektury, na dachach budynków,
- 2) na terenach o symbolach: od 1MN do 52MN, od 1RM do 21RM zakazuje się:
  - a) stosowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 15m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa w rozdz.5,
  - b) stosowania reklam wolno stojących o wysokości większej niż 6m.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 7. 1. Formy ochrony przyrody występujące w granicach planu: Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Katowickiego nr 181/93 z dnia 23 listopada 1993r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, a w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji przemysłowych mogących pogorszyć stan środowiska,
- b) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza,
- c) zakaz prowadzenia prac powodujących niekorzystne zmiany stosunków wodnych.

2. Cały obszar objęty planem zawiera się w granicy Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Q<sub>1</sub> Rejon Górnej Odry, dla którego obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach składów, baz i magazynów oraz jezdni dróg publicznych,
- 2) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

3. W zakresie ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów podlegających ochronie akustycznej i oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
  - a) **od 1MN do 52MN** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MW** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **od 1RM do 21RM** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **1UP, 3UP, 3U** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) **1U, 2U, 4U do 9U** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

- 2) Funkcja usługowa, rzemieślnicza, magazynowa, a także związana z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno - spożywczym nie może powodować ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich.
- 3) Na terenach: od 1MN do 52MN, od 1RM do 21RM obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) W zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych - obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie [rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U z 2003r. ,Nr 192, poz.1883)].

4. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się: w przypadku robót w obrębie rowów melioracyjnych należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie.

5. W zakresie ochrony ujęcia wód podziemnych obejmującego studnie położone w granicach terenów o symbolach 1W, 2W obowiązuje:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do ujęcia,
- 2) zakaz składowania wszelkich materiałów mogących zanieczyścić wody podziemne,
- 3) zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zielenią niską z dopuszczeniem realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: 1W i 2W określonymi w Rozdz. 2 § 5 ust.19.

6. Ustala się strefę ochrony sanitarnej wokół istniejącego cmentarza obejmującą tereny: 2R, 2UP, 4ZP, fragment 3MN do linii zabudowy, fragment drogi 1KDD1/2 zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. W obrębie strefy zakazuje się realizacji:

- 1) funkcji mieszkaniowej w tym mieszkań wbudowanych w obiekty usługowe,
- 2) obiektów związanych z przechowywaniem bądź produkują artykułów żywności,
- 3) studzien do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

## **Rozdział 5.**

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

§ 8. 1. Obowiązuje zachowanie i ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie [ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)]. Obiekty te obejmują:

- 1) kościół parafialny pod wezwaniem Trójcy Przenajświętszej z XVII wieku, drewniany z wieżą i kruchtami. Zakres ochrony obejmuje budynek kościoła wraz z wyposażeniem (nr rejestru: A/563/66 5.02.66),
- 2) dwór z resztkami parku z XIX wieku, klasycystyczny, murowany, granice ochrony rozciągają się na całość założenia w ramach założenia parkowego (nr rejestru A/597/66 15.03.66).

2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w tabeli nr 1 i oznaczonych numerami od 1 do 14 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania istniejącej formy obiektów wraz z zachowaniem oryginalnego wystroju elewacji w zakresie: materiałów wykończenia elewacji, detalu architektonicznego (cokoły, pilastry, gzymsy, opaski okienne), stolarki okiennej, geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego. Dopuszcza się zmianę pokrycia dachowego z użyciem materiału o wygładzie i kolorze zgodnym z materiałem oryginalnym,
- 2) w przypadku lokalizacji reklam na budynkach – obowiązuje nakaz umieszczania ich w parterach obiektów do linii gzymsu, a w razie jego braku do dolnej wysokości okien I piętra,
- 3) maksymalna wielkość powierzchni reklamowej dla reklam umieszczanych na budynkach nie może być większa od 3m<sup>2</sup>.

<b>TABELA NR 1 OBIEKTY ARCHITEKTURY ŚWIECKIEJ I SAKRALNEJ WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b>			
<b>nr</b>	<b>obiekt</b>	<b>Adres - ulica</b>	<b>nr do mu</b>

1	budynek mieszkalny	ul. Bełkowska	4
2	budynek mieszkalny	ul. Dębowa	11
3	budynek mieszkalny	ul. Kolonia	51
4	budynek mieszkalny	ul. Szeroka	1
5	dawna szkoła - budynek użyteczności publicznej	ul. Szkolna	4
6	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	20
7	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	21
8	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	31
9	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	42
10	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	48
11	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	49
12	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	66
13	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	97
14	budynek mieszkalny	ul. Wiejska	103
15	Kościół parafialny pod wezwaniem Trójcy Przenajświętszej	ul. Woszczycka	17a
16	dwór	ul. Wiejska 57/ul. Bełkowska	

3. Dla obiektów małej architektury wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i wymienionych w tabeli nr 2 ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej formy i detalu architektonicznego,
- 2) zakaz lokalizacji reklam z dopuszczeniem tablic informacyjnych o obiektach na elewacjach kaplic architektonicznych.

<b>TABELA NR 2 OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b>		
<b>lp</b>	<b>obiekt</b>	<b>Adres</b>
1	krzyż kamienny	ul. Bełkowska 23
2	krzyż drewniany na cmentarzu	ul. Bełkowska
3	krzyż drewniany	ul. Bełkowska 2
4	kapliczka domkowa	ul. Dębowa 11
5	krzyż kamienny	ul. Pawłowska / Kolonia
6	krzyż drewniany	ul. Szeroka 39
7	krzyż kamienny	ul. Wiejska 20
8	krzyż kamienny	ul. Wiejska 60
9	kaplica architektoniczna p.w. Św Jana Nepomucena	ul. Wiejska 55/Bełkowska
10	kapliczka słupowa	ul. Wiejska 76
11	krzyż kamienny	ul. Wiejska 104
12	krzyż kapliczkowy	ul. Woszczycka 29
13	figura św. Katarzyny na terenie kościółka	ul. Woszczycka
14	kaplica architektoniczna	ul. Woszczycka/Wiejska /Szeroka

4. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach, której obowiązuje:

- 1) ujednoczenie formy i kolorystyki elementów małej architektury jak ławki, latarnie, kosze na śmieci,
- 2) zachowanie drewnianych ogrodzeń,
- 3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych, pomocniczych, garaży,

- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych prefabrykowanych elementów,
- 5) dla nowo realizowanych bądź rozbudowywanych obiektów nakaz stosowania materiałów wykończeniowych nawiązujących do materiałów zastosowanych w obiektach zabytkowych takich jak: drewno, a także tynków w kolorach pastelowych, okładzin z drewna, kamienia, ceramiki, na dachach dachówki ceramicznej lub innego materiału imitującego dachówkę w kolorze ciemnego brązu,
- 6) zakaz lokalizacji reklam:
  - a) na budynkach za wyjątkiem tablic informacyjnych o obiektach,
  - b) na ogrodzeniach,
  - c) wolnostojących o powierzchni reklamowej większej niż 6m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art.15 ust.2, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla terenów ulic publicznych ustala się następujące zasady:

- 1) kształtowania wnętrz ulicznych w szczególności ul. Dębowej poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień w formie szpalerów, dopuszcza się uzupełnienie oraz wymianę zadrzewień związaną z zabiegami pielęgnacyjnymi,
- 2) organizacja placów, zatok w połączeniu z elementami małej architektury.

#### **Rozdział 7.**

#### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze.

3. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Q<sub>1</sub> Rejon Górnej Odry, dla którego obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w §7 ust.2.

#### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 11. 1. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolami: od 1MN do 52MN z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową:
  - a) wolno stojącą wynosi 700m<sup>2</sup>; minimalna szerokości frontów działek 19m,
  - b) bliźniaczą wynosi 500m<sup>2</sup>; minimalna szerokości frontów działek 16m.
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach: od 1U do 9U, od 1UP do 3UP, 1UK, 1US, 1MW wynosi 500m<sup>2</sup>; minimalna szerokości frontów działek 16m,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZC, 1ITO wynosi 300m<sup>2</sup>; minimalna szerokości frontów działek 12m,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek na terenach: 1W, 2W wynosi 200m<sup>2</sup>; minimalna szerokości frontów działek 10m,
- 5) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20° do - 20°.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga publiczna klasy zbiorczej o symbolu 1KDZ1/2 w powiązaniu z drogami klasy lokalnej (od 1KDL1/2 do 5KDL1/2) oraz drogami klasy dojazdowej (od 1KDD1/2 do 7KDD1/2). Droga zbiorcza i drogi lokalne stanowią połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Określenie parametrów dróg publicznych.

1) Teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu: **1KDZ1/2**.

a) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej; przekrój drogi jednojezdniowy o szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 20m uwzględniającej istniejące zagospodarowanie terenów zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

b) Przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- urządzenia ochrony przed hałasem.

2) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej o symbolach: **od 1KDL1/2 do 5KDL1/2**.

a) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej; przekrój dróg jednojezdniowy o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenów zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu:

- dla 1KDL1/2 od 8m do 20m,
- dla 2KDL1/2 od 7,8m do 27,5m,
- dla 3KDL1 /2 od 7,2m do 19,0m,
- dla 4KDL1 /2 od 15,6m do 12,8m,
- dla 5KDL1 /2 od 9m do 10,5m.

b) Przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: **od 1KDD1/2 do 7KDD1/2**.

a) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej; przekrój dróg jednojezdniowy, o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenów zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu:

- dla 1KDD1/2 - od 8m do 10m,
- dla 2KDD1/2 - od 6,4m do 14m,
- dla 3KDD1/2 - od 10m do 28,5m,
- dla 4KDD1/2 od 7,5m do 9,5m,
- dla 5KDD1/2 od 6,5m do 40m,
- dla 6KDD1/2 - od 8m do 12m,
- dla 7KDD1/2 - 8m,

b) Przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustalenie parametrów dróg wewnętrznych.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne o symbolach: od 1KDW do 19KDW o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDW - 6m, dla 2KDW - 6m, dla 3KDW - 6m, dla 4KDW - 6m, dla 5KDW - 6m, dla 6KDW - 6m, dla 7KDW - 6m, dla 8KDW - 6m, dla 9KDW - 6m, dla 10KDW - 7m, dla 11KDW - od 8,2m do 8,5m, dla 12KDW - 6m; dla 13KDW - 5m, dla 14KDW - 10m; dla 15KDW - 7m, dla 16KDW - od 4m do 6m, dla 17KDW - od 7,5m do 8m, dla 18KDW - 6m; dla 19KDW - od 4m do 6m.
- 2) Drogi o symbolach: od 1KDW do 4KDW, od 7KDW do 9KDW, od 12KDW do 14KDW, 18KDW zakończone są placami do zwracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu
- 3) Przeznaczenie uzupełniające:
  - zieleń urządzona,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

funkcja obiektu	Minimalna ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
budynki mieszkalne	2	dom jednorodzinny
budynek wielorodzinny	1	1 mieszkanie
budynek rekreacji indywidualnej	1	1 budynek
biura, urzędy, budynki administracji, przychodnie zdrowia, gabinety	1	30 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
obiekty handlowe	1	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
lokale rozrywkowe, obiekty kultu religijnego	1	100 użytkowników
obiekty sportowe, biblioteki	1	15 użytkowników
obiekty gastronomii	15	100 miejsc konsumenckich
hotele, motele, pensjonaty, schroniska	1	6 łóżek
domy opieki	3	15 łóżek
szkoły, przedszkola, żłobki	30	100 zatrudnionych
domy kultury, kluby	15	100 użytkowników
obiekty usługowe związane z obsługą pojazdów	1	na 4 zatrudnionych
obiekty produkcyjne, magazynowe, rzemieślnicze	1	3 zatrudnionych-
cmentarz	1	1000 m <sup>2</sup> pow. działki

2. Dla funkcji usługowej niewymienionej w tabeli zawartej w ust.1 - 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych

## **Rozdział 10.**

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

§ 14. 1. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów lub użytkowników, przy zachowaniu ustaleń planu.

2. Dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z uwzględnieniem lokalnego ujęcia wody oraz stacji uzdatniania wody położonej przy ul. Szkolnej w Palowicach,
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania,
- 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

1) budowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dla sołectwa z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków lub do nowo realizowanej oczyszczalni lokalnej w Palowicach,

2) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do cieków powierzchniowych poprzez rozbudowany system kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie z uwzględnieniem istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 20kV oraz napowietrznych i kablowych linii niskiego napięcia, a także istniejących stacji transformatorowych Sn/nN,

2) sukcesywną rozbudowę sieci dla nowoprojektowanego zainwestowania z dopuszczeniem możliwości budowy nowych stacji transformatorowych,

3) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na linie kablowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średnio lub niskoprężnych,

2) dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym: ogrzewanie elektryczne, kotłownie gazowe, kotłownie olejowe z wyłączeniem indywidualnych źródeł ciepła na paliwo stałe o sprawności energetycznej poniżej 80%,

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się: na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, tereny mogą być wykorzystane w dotychczasowy sposób.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 16. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego, dla wszystkich terenów objętych planem wynosi 30%.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

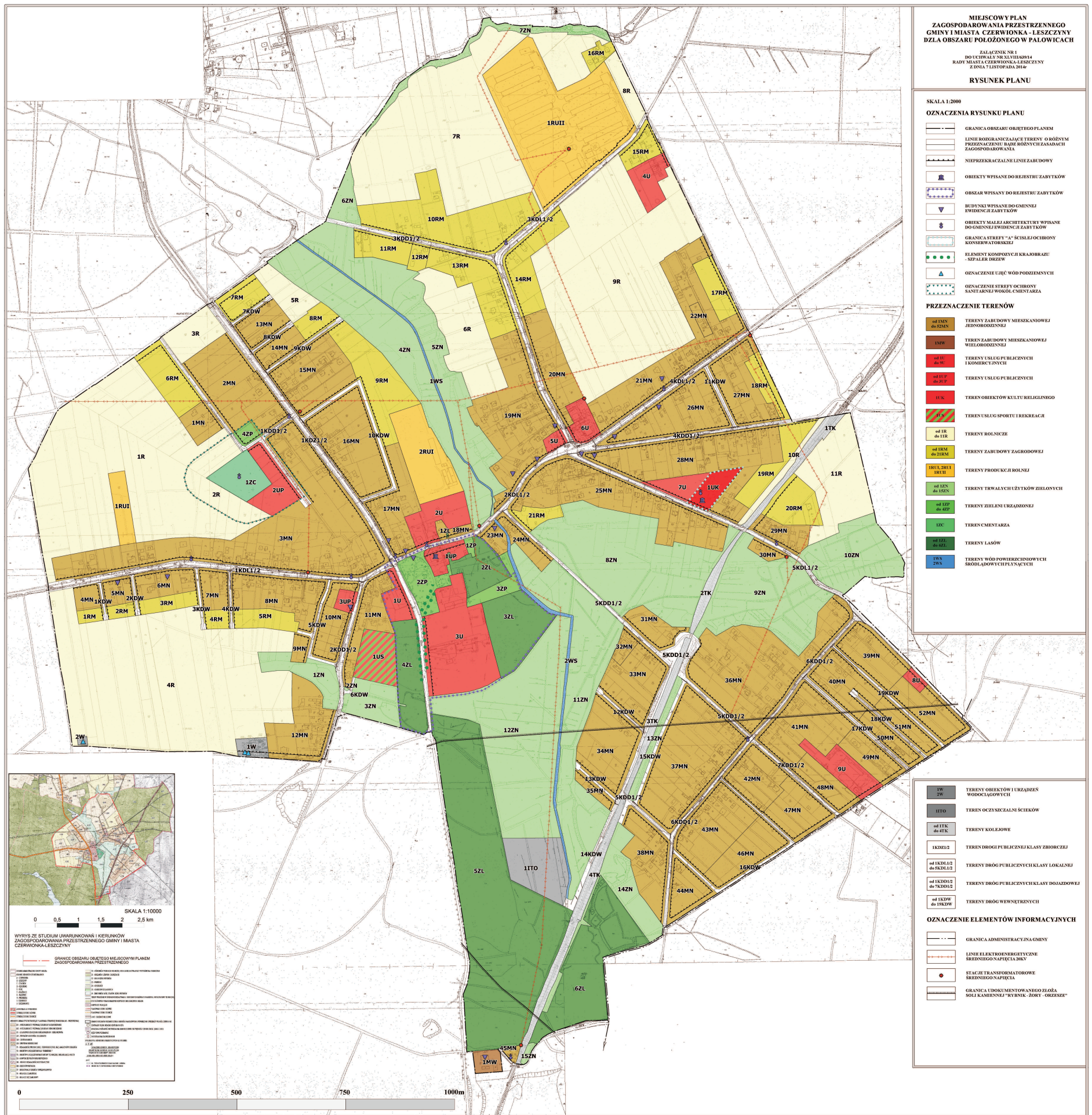
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**dr inż. Marek Profaska**







**Załącznik NR 2**  
**do uchwały NR XLVIII/639/14**  
**Rady Miejskiej w Czerwionce -Leszczynach**  
**z dnia 7 listopada 2014 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE - LESZCZYNACH**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**  
**WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA**  
**- LESZCZYNY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W PALOWICACH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny dla obszaru położonego w Palowicach,  
Rada Miejskiej w Czerwionce -Leszczynach postanawia:

**§ 1.**

**Rozstrzygnąć w następujący sposób o uwagach wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny dla obszaru położonego w Palowicach**

1. Nie uwzględnić w części uwagi złożonej przez Panią Monikę Sebastian, dotyczącej przeznaczenia działki nr 326/29 pod zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie:

Część nieuwzględniona uwagi dotyczy północnego fragmentu działki położonego w obrębie terenu oznaczonego zgodnie z ustaleniami studium symbolem R2 t.j. terenu rolniczego bez zabudowy. Realizacja zabudowy na tym obszarze narusza ustalenia studium

2. Nie uwzględnić w części uwagi złożonej przez Pana Roberta Brząkalika, dotyczącej przeznaczenia działki nr 247/12 pod teren budowlany.

Uzasadnienie:

Na działce o nr 247/12 brak jest możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium. Działki tej nie przeznaczono również w całości

pod zabudowę zagrodową, gdyż w planie dąży się do ograniczenia nowych terenów pod ww. zabudowę.

3. Nie uwzględnić w części uwagi złożonej przez Pana Stefana Lisa, dotyczącej przeznaczenia połowy działki nr 249/12 pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową.

Uzasadnienie:

Na działce nr 249/12 brak jest możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium. Ponadto w planie dąży się do ograniczenia nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

4. Nie uwzględnić w części uwagi złożonej przez Pana Józefa Buchtę, dotyczącej przeznaczenia działek o numerach: 137/12 oraz 251/12 pod zabudowę.

Uzasadnienie:

Na działkach nr 137/12 oraz 251/12 brak jest możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium. Ponadto w planie dąży się do ograniczenia nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

5. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Panią Weronikę Grzegorzek, dotyczącej przeznaczenia działki o nr 327/29 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uzasadnienie:

Na działce nr 327/29 brak jest możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium. Zgodnie z ustaleniami studium ww. działka leży w obrębie terenu rolniczego bez zabudowy o symbolu R2.

6. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Pana Piotra Kopca, dotyczącej usunięcia z planu drogi 10KDW.

Uzasadnienie:

Projektowana droga prowadzona jest w części po terenie użytku istniejącej drogi, ponadto droga ta umożliwia zagospodarowanie terenów do niej przyległych zgodnie z przeznaczeniem.

7. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Państwo Marię i Piotra Szafraniec, dotyczącej przeznaczenia działki nr 547/134 pod budownictwo wraz z wytyczeniem drogi dojazdowej.

Uzasadnienie

Na działce nr 547/134 brak jest możliwości realizacji zabudowy ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium. Zgodnie z ustaleniami studium ww. działka leży w obrębie terenu dolin rzek i potoków o symbolu Z2.

8. Nie uwzględnić w części uwagi złożonej przez Państwo Bogdana i Kornelię Jureczko, dotyczącej zmiany fragmentu ul. Szkolnej z drogi leśnej na drogę publiczną oraz przeznaczenie pozostałego fragmentu działki nr 207/71 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uzasadnienie:

- 1) Ulica Szkolna leży poza granicą obszaru objętego planem.
- 2) Przeznaczenia pozostałej części działki nr 207/71 pod zabudowę jest sprzeczne z ustaleniami

studium, zgodnie, z którym teren ten oznaczony jest symbolem R2 t.j. teren rolniczy bez zabudowy.

9. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Państwo Stanisława i Iwonę Smolorz, dotyczącej przeznaczenia działki nr 295/20 pod tereny budowlane.

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na dążenie w planie do ograniczenia nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

10. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Pana Leszka Morcinek, dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 296/20 pod teren budowlany.

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na dążenie w planie do ograniczenia nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

11. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Panią Teresę Śładek, dotyczącej przeznaczenia większej części działki nr 625/173 pod budownictwo.

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na dążenie w planie do ograniczenia nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

12. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Pana Kazimierza Płonkę, dotyczącej zaprojektowania nowej drogi dojazdowej na działkach nr: 857/186, 718/186, 717/186, 666/186, 916/181, 435/181, 780/166, 175, 781/186, łączącej ul. Zazdrosną z ul. Woszczycką z możliwością połączenia parkingu parafialnego oraz obsługi drugiej linii zabudowy.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że istniejące drogi publiczne (ul. Woszczycka, ul. Zazdrosna) zapewniają obsługę komunikacyjną terenów istniejącej i projektowanej zabudowy. Brak wskazania niniejszej drogi na rysunku planu nie wyklucza możliwości realizacji dróg wewnętrznych.

13. Nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Pana Grzegorza Sonka, dotyczącej wytyczenia drogi dojazdowej do działki nr 710/15 przez działkę nr 853/23, a następnie obok pawilonu handlowego.

Uzasadnienie:

w ustaleniach tekstu planu dla terenów 1U i 11 MN dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i nie ma uzasadnienia wyznaczania na rysunku planu rozwiązań komunikacyjnych dla poszczególnych działek ewidencyjnych.

**Załącznik NR 3**  
**do uchwały Nr XLVIII/639/14**  
**Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach**  
**z dnia 7 listopada 2014r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach w sprawie**  
**sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do**  
**zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

**§ 1.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwionce - Leszczynach ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

**§ 2.**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyń.