

**UCHWAŁA Nr IX/78/2002**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE – LESZCZYNACH**  
**Z DNIA 26 września 2002r.**

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu  
przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.)  
oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie  
gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

**u c h w a l a s i ę :**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny**

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych

Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny określonych na mapie stanowiącej załącznik  
graficzny do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia  
ich potrzeb.

2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji wzajemnych korzyści.
3. Przekształcenie struktury funkcjonalno –przestrzennej terenów dla zachowania ładu urbanistycznego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu i dóbr kultury.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami ją obsługującymi oznaczone na rysunku planu symbolami: M1, M2, M3, M4, MZ, MZR,
- 2) tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami: U, S, ZUP-I, ZUP-II, US,
- 3) tereny przemysłowe i aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku plany symbolami: P1, P2, PU1, PU2,
- 4) teren występowania złóż kopali pospolitych, oznaczony na rysunku planu symbolem KP,
- 5) tereny ekosystemu miasta oznaczone na rysunku planu symbolami: E1, E2, ZU, ZD, ZI, ZP1, ZP2, ZP3, W,
- 6) tereny upraw polowych i ogrodniczych, rolniczo – osadnicze oraz ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolami : R, R1, RO, RPO1, RPO2,
- 7) tereny urzędzeń i tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG1/2-I, KG1/2-II, KG1/2-III, KZ1/2, KL1/2-I, KL1/2-II, KD, KK, UKS,
- 8) tereny urzędzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem NO.

## **§ 4**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice terenu objętego planem
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
  - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej,
  - 5) oznaczenia granic terenów usług centrotwórczych realizowanych w formie rynku miejskiego,
  - 6) oznaczenia ciągów tras rowerowych ,
  - 7) granice terenu występowania ujęć wód podziemnych w Bełku

## **§ 5**

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia nie może być zmieniony.

## **§ 6**

Dla terenów oznaczonych graficznie na rysunku planu leżących w granicach: Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, stref ochrony konserwatorskiej, terenu występowania zbiornika wód podziemnych w Bełku, obszarów górniczych, terenu z zakazem zabudowy obowiązują ustalenia tych obszarów zawarte odpowiednio w kolejności w rozdz. 4, 8, 9 i 10 i 11.

## § 7

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 10 000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) przedmiotowym terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz realizowanej w formie zorganizowanej**

#### **§ 8**

1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo – usługowe z przewagą zabudowy wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę wielorodzinną oraz usługi z nią związane.
2. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację budynków, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 2) realizację funkcji usługowej takiej jak: handel, gastronomia, rzemiosło itp. o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 3) realizację zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji o charakterze publicznym,
  - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) budowy i użytkowania obiektów i urządzeń o uciążliwości wykraczającej poza granicę własności,
  - 2) realizacji i adaptacji ogrodów działkowych,
  - 3) adaptacji pojazdów, magazynów i wszelkiego rodzaju konstrukcji przenośnych,
  - 4) realizacji baz, składów magazynów, warsztatów itp.,
  - 5) podnoszenia poziomu gruntu powyżej 1 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu nie mające uzasadnienia występującymi uwarunkowaniami technicznymi,
  - 6) realizacji garaży indywidualnych,
  - 7) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) forma nowo – projektowanej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do zabudowy leżącej w bezpośrednim sąsiedztwie oraz do cech i detalu architektury regionalnej; zaleca się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30 – 40°, kryte dachówką,
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 4 kondygnacje,
- 3) usługi należy realizować w budynkach wolno stojących, bądź w części parterowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) minimum 30% powierzchni terenów przeznacza się pod zielenią urządzonej w formie parków, skwerów i zieleńców,
- 5) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem niezbędnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6 . Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej a także powinien być dostosowany do wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 3) ulice obsługujące kompleksy budynków wymagają włączenia do ulicy publicznej o najniższej klasie w danym rejonie, o ile parametry techniczne tej ulicy spełniają wymogi przewidywanego ruchu,
- 4) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
- 5) długość ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekraczać 80m. i wymaga wykonania na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,
- 6) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m.
- 7) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 4 i 6 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych.

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące miejsc parkingowych i garaży:
- 1) funkcja mieszkaniowa i usługowa wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi wymienionej w Rozdz. 11 § 55,
  - 2) kompleksy garaży odpowiadające potrzebom zespołów mieszkaniowych należy realizować w formie garaży zbiorowych z preferencją garaży wielopoziomowych przy maksymalnej wysokości obiektów równej 3 kondygnacje naziemne,
  - 3) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych garaży zbiorowych w sytuacjach wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania terenów przy minimalnej ilości miejsc garażowych równej 10; zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych.
8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
  - 2) odprowadzenia ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
  - 3) dostawy ciepła ze źródła spełniającego zobowiązujące wymogi ochrony środowiska,
  - 4) sieć elektryczną średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjną należy realizować w postaci sieci kablowej podziemnej z dopuszczeniem odstępstw wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu.
  - 5) zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego.

## § 9

1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo – usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem M2 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami z nią związanymi.
2. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację budynków, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,

- 2) realizację funkcji usługowej takiej jak: handel, gastronomia, rzemiosło itp., o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 3) realizację budynków pomocniczych i gospodarczych, garaży zgodnie z ustaleniem zawartym w ust.5 pkt.3,
  - 4) realizację obiektów produkcyjnych, zakładów rzemieślniczych, warsztatów samochodowych itp. na działkach o minimalnej powierzchni 2500 m<sup>2</sup> i uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki przy minimalnej szerokości działki równej 40m; obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki,
  - 5) zieleni urządzoną oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym,
  - 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, i komunikacyjnej, stacji paliw gazowych.
4. Na terenach , o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:
- 1) budowy i użytkowania obiektów i urządzeń o uciążliwości wykraczającej poza granice własności w tym między innymi: baz, składów itp.,
  - 2) rozbudowy funkcji produkcyjnej, rzemieślniczej, warsztatów na działkach nie spełniających wymogów określonych w ust.3 pkt. 4,
  - 3) budowy i użytkowania obiektów inwentarskich,
  - 4) realizacji funkcji usługowej, produkcyjnej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów wymienionych w ust.1:
- 1) forma nowo – projektowanej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do cech i detalu architektury regionalnej , a w szczególności formy dachu spadzistego /kąąt nachylenia 30-40<sup>o</sup>/, zaleca się krycie połaci dachowych dachówką, budynki winny być sytuowane równoległe do krawędzi jezdni ulicy z której następuje wjazd do posesji.
  - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji łącznie z poddaszami użytkowymi; istnieje możliwość podpiwniczenia budynków do 1,0 m nad poziom terenu,
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków pomocniczych, gospodarczych do 1,5 kondygnacji; budynki gospodarcze oraz garaże zaleca się realizować bezpośrednio przy granicy działki jako sąsiadujących bezpośrednio z istniejącym budynkami o tym samym charakterze lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym,

- 4) minimum 40% powierzchni działek winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - 5) podział terenu na działki budowlane musi uwzględniać zasadę zapewnienia dostępności komunikacyjnej oraz zalecaną powierzchnię działek równą 800 – 1000m<sup>2</sup>; powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>.
  - 6) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz terenów leśnych.
6. Obowiązują następujące zasady obsługi terenów, o których mowa w ust.1 w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) teren przeznaczony do zabudowy wymaga zapewnienia dostępu komunikacji a charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej a także powinien być dostosowany do wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 2) ulice obsługujące kompleksy budynków wymagają włączenia do ulicy publicznej o najniższej klasie w danym rejonie, o ile parametry techniczne tej ulicy spełniają wymogi przewidywanego ruchu,
  - 3) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 4) długość odcinków ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekraczać 80m.; wymagane jest wykonanie na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,
  - 5) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
  - 6) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 3 i 5 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 7) projektowane drogi dojazdowe winny obsługiwać działki położone po ich obu stronach; zaleca się aby tworzyły one z istniejącym systemem komunikacyjnym układy zamknięte.
7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące miejsc parkingowych i garaży:
- 1) funkcja mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi wymienionej w Rozdz. 11 § 55,

- 2) garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków należy lokalizować na terenie posesji na której obiekt będzie wznoszony zgodnie z zaleceniem wymienionym w ust.5 pkt 3.

8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej; istnieje możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
- 3) w przypadku braku niezbędnej infrastruktury zapewniającej możliwość odprowadzenia ścieków zgodnie z ust.8 pkt 2 przewiduje się zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przyjęcie indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków zgodnego z obowiązującymi przepisami higieniczno – sanitarnymi w tym względzie,
- 4) dostawy energii elektrycznej średniego i niskiego napięcia z sieci kablowej z dopuszczeniem z sieci napowietrznej na obrzeżach terenów,
- 5) zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego.

## **§ 10**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M3.
2. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) utrzymanie istniejących usług handlu, gastronomii itp. nie stwarzających uciążliwości dla otoczenia i służących obsłudze funkcji podstawowej bez możliwości zwiększania kubatury obiektów oraz realizację punktów nieuciążliwych usług służących obsłudze przedmiotowego terenu,
  - 2) realizację budynków pomocniczych i gospodarczych,
  - 3) adaptację istniejących obiektów użyteczności publicznej lub zmianę sposobu użytkowania obiektów na funkcję publiczną lub mieszkalną nie stwarzającą uciążliwości wobec istniejącej zabudowy; obowiązuje utrzymanie istniejącej kubatury obiektów.

- 4) zieleni urządzoną oraz urządzenia sportu i rekreacji dla obsługi mieszkańców przedmiotowych terenów,
  - 5) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ( w tym parkingów ) oraz sieci uzbrojenia nadziemnego i podziemnego.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:
- 1) realizacji obiektów i urządzeń bądź adaptacji istniejącej zabudowy na działalność rzemieślniczą, produkcyjną, wytwórczą itp.,
  - 2) prowadzenia działalności usługowej za wyjątkiem usług wymienionych ust.3 pkt 1 i 3,
  - 3) realizacji garaży zbiorowych.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji łącznie z poddaszami użytkowymi przy maksymalnej wysokości podpiwniczenia dla nowo projektowanych budynków równej 1,0 m nad poziom terenu; zaleca się dachy o kącie nachylenia 30-45° kryte dachówką,
  - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji; budynki gospodarcze, garaże zaleca się realizować bezpośrednio przy granicy działki jako sąsiadujących bezpośrednio z istniejącym budynkami o tym samym charakterze na działce sąsiedniej lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym,
  - 3) minimum 40% terenu działki winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - 4) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz terenów leśnych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- 1) funkcja mieszkaniowa i usługowa realizowana na przedmiotowych terenach wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi zgodnie z ustaleniami Rozdz. 11 § 55,
  - 2) dojazd do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej z uwzględnieniem wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 3) drogi dojazdowe i lokalne muszą obsługiwać działki położone po ich obu stronach z zaleceniem powiązania ich z istniejącym systemem komunikacyjnym w postaci układów zamkniętych,

- 4) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
- 5) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
- 6) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 4 i 5 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
- 7) garaże należy lokalizować na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej; istnieje możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) odprowadzenia ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
- 3) zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego.
- 4) dostawy energii elektrycznej średniego i niskiego napięcia z sieci kablowej z dopuszczeniem z sieci napowietrznej na obrzeżach przedmiotowych terenów.

## **§ 11**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej przeznaczone pod zabudowę realizowaną w formie zorganizowanej oznaczone na rysunku planu symbolem M4.
2. Zabudowa wymieniona w ust. 1 może być kształtowana w formie jednorodzinnej, wielorodzinnej bądź mieszanej dla całości terenu lub dla jego fragmentu lecz o powierzchni nie mniejszej niż 25 % terenu M4.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację budynków, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 2) realizację funkcji usługowej takiej jak: handel, gastronomia, rzemiosło itp. o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 3) zieleń urządzoną w postaci parków skwerów i zieleńców oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym,

- 4) realizację wszelkich budynków i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz sieci uzbrojenia nadziemnego i podziemnego.

4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:

- 1) budowy i użytkowania obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej wykraczającej poza granice własności,
- 2) realizacji baz, składów, magazynów, warsztatów itp.,

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) forma nowo – projektowanej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do cech i detalu architektury regionalnej,
- 2) zabudowę jednorodziną w formie wolno stojącej szeregowej bądź bliźniaczej należy realizować w budynkach o wysokości do 2,5 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym; dachy spadziste o kącie nachylenia 30- 40° kryte dachówką ewentualnie materiałem dachówkopodobnym,
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków wielorodzinnych do 4 kondygnacji; dachy spadziste o kącie nachylenia 30-40°,
- 4) usługi należy realizować w postaci zabudowy wolno stojącej bądź w części parterowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 5) minimum 30% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz 40% terenów zabudowy jednorodzinnej winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna ,
- 6) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej .

6. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy wymaga zapewnienia dostępu komunikacji a charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej a także powinien być dostosowany do wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 2) ulice obsługujące kompleksy budynków wymagają włączenia do ulicy publicznej o najniższej klasie w danym rejonie, o ile parametry techniczne tej ulicy spełniają wymogi przewidywanego ruchu,
- 3) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,

- 4) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
  - 5) długość odcinków ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekraczać 80m i wymaga wykonania na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,
7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące miejsc parkingowych i garaży:
- 1) realizacja funkcji mieszkaniowej i usługowej wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi wymienionej w Rozdz. 11 § 55,
  - 2) kompleksy garaży odpowiadające potrzebom zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych należy realizować w formie garaży zbiorowych z preferencją garaży wielopoziomowych,
  - 3) dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych garaży zbiorowych przy minimalnej ilości miejsc garażowych równej 10; zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych,
  - 4) garaże dla obsługi zabudowy jednorodzinnej należy realizować na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:
- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej;
  - 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
  - 3) zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego.
  - 4) dostawy energii elektrycznej średniego i niskiego napięcia z sieci kablowej podziemnej.

## **§ 12**

1. Wyznacza się tereny mieszkaniowe z dużym udziałem zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem MZ.
2. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.

3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:

- 1) realizację zabudowy zagrodowej,
- 2) realizację zabudowy gospodarczej i pomocniczej związanej z zabudową mieszkaniową,
- 3) realizację funkcji usługowej ( rzemiosło, handel, gastronomia), której uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 4) obiekty użyteczności publicznej,
- 5) zakłady, warsztaty rzemieślnicze i produkcyjne, hurtownie i składy realizowane na działkach o minimalnej powierzchni równej 2500 tys. m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości działek- 40m; uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stacje paliw gazowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń o uciążliwym oddziaływaniu na otoczenie w tym: baz, myjni samochodowych, stacji paliw płynnych itp.,
- 2) realizacji garaży zbiorowych,
- 3) zwałowania odpadów przemysłowych,
- 4) realizacji funkcji usługowej, produkcyjnej, magazynowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi.

5. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) forma projektowanej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz,
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym wraz z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,0 m nad poziom terenu; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30-40°, budynki winny być sytuowane równoległe do krawędzi jezdni ulicy z której następuje wjazd do posesji,
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych do 1,5 kondygnacji; budynki gospodarcze, garaże zaleca się realizować bezpośrednio przy granicy działki jako sąsiadujące bezpośrednio z istniejącym budynkami o tym samym charakterze lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym,
- 4) minimum 70% powierzchni działek przeznacza się pod zielenią,

- 5) usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących musi odpowiadać ustaleniom wynikającym z przepisów szczególnych dotyczących odległości od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenów leśnych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji :
- 1) tereny przeznaczone do zabudowy wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej ,
  - 2) funkcja mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi wymienionej w Rozdz. 11 § 55,
  - 3) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 4) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
  - 5) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 4 i 5 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 6) długość odcinków ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekroczyć 80m.; wymagane jest wykonanie na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,
  - 7) nowo projektowane drogi dojazdowe i lokalne muszą obsługiwać działki położone po ich obu stronach z zaleceniem powiązania z istniejącym systemem komunikacyjnym w postaci układów zamkniętych.
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej , kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej ( w tym możliwość korzystania z indywidualnego źródła ciepła),
  - 2) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
  - 3) w przypadku braku niezbędnej infrastruktury wymienionej w ust.6 pkt.2 przewiduje się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub dopuszcza się przyjęcie indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

4) dostawy ciepła dla celów grzewczych ze źródeł spełniających obowiązujące wymogi ochrony środowiska z dostosowaniem istniejących systemów grzewczych do tych wymogów.

### **§ 13**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem MZR.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 obowiązują ustalenia zawarte w § 12 oraz dopuszczenie realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące terenów usługowych**

#### **§ 14**

1. Wyznacza się tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem U z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi publiczne i komercyjne niezbędne dla obsługi poszczególnych jednostek strukturalnych miasta i gminy.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - 1) realizację usług publicznych oraz funkcji usługowej takiej jak: handel, gastronomia, drobne rzemiosło itp. nie stwarzającej uciążliwości dla otoczenia,
  - 2) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) budynki mieszkalne realizowane zgodnie z założeniem przeznaczenia minimum części parterowej dla funkcji usługowej o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 2) budynki produkcyjne wyłącznie o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt, w którym prowadzona jest działalność produkcyjna,
  - 3) targowiska, zieleniaki realizowane w formie zorganizowanej,
  - 4) zieleń urządzoną w postaci parków, skwerów i zieleńców,
  - 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi funkcji podstawowej terenu, obiektów usług komunikacji; miejsca parkingowe powinny być realizowane w formie parkingów zorganizowanych z udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) budowy i użytkowania obiektów i urządzeń o uciążliwości wykraczającej poza granice własności,
  - 2) realizacji obiektów wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,
  - 3) realizacji funkcji usługowej w pawilonach tymczasowych bądź przenośnych,
  - 4) realizacji garaży za wyjątkiem garaży wbudowanych w obiekty,
  - 5) realizacji hurtowni materiałów budowlanych, baz, składów, warsztatów itp.,

- 6) obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza obiekt w którym prowadzona jest działalność,
  - 7) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) realizacja zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do zabudowy otaczającej oraz cech i detalu architektury regionalnej , z zaleceniem wprowadzania formy dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci 30-40<sup>0</sup>,
  - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 4 kondygnacje naziemne z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych stanem istniejącego zagospodarowania terenu,
  - 3) minimum 10% powierzchni terenów przeznacza się pod zielenią urządzoną o charakterze publicznym,
  - 4) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej .
6. Ustala się następujące zasady obsługi terenów wymienionych w ust.1 w zakresie komunikacji:
- 1) teren przeznaczony do zabudowy wymaga zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej a także powinien być dostosowany do wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 3) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
  - 4) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 2 i 3 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 5) funkcja mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi realizowanych w formie zorganizowanej wymienionych w Rozdz. 11 § 55.

7. Ustala się następujące zasady obsługi przedmiotowych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
- 3) obowiązuje stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego,
- 4) sieć elektryczną średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjną należy realizować w postaci sieci kablowej podziemnej z dopuszczeniem odstępstw wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania terenu.

## § 15

1. Wyznacza się tereny usług centrotwórczych oznaczone na rysunku planu symbolem S z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację usług publicznych i komercyjnych o funkcji ogólnomiejskiej położonych w centrum Czerwionki i Leszczyn.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - 1) realizację usług publicznych o funkcji usługowej takiej jak : handel, gastronomia, drobne rzemiosło itp. nie stwarzającej uciążliwości dla otoczenia,
  - 2) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
  - 3) ustala się realizację bądź uzupełnienie zabudowy w formie rynku miejskiego na terenach oznaczonych graficznie na rysunku planu bez możliwości realizacji bądź adaptacji obiektów wymienionych w ust. 4, pkt 5.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowaną zgodnie z założeniem przeznaczenia minimum części parterowej dla funkcji usługowej o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
  - 2) realizację garaży i parkingów zgodnie z warunkami określonymi w ust.7 pkt.1 i 2,

3) realizację zieleni urządzonej w powiązaniu z zielenią terenów graniczących z przedmiotowymi terenami,

4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. Na terenach S obowiązuje zakaz:

1) budowy i użytkowania obiektów i urządzeń o uciążliwości wykraczającej poza granice własności,

2) realizacji obiektów wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,

3) realizacji funkcji usługowej w pawilonach tymczasowych bądź przenośnych,

4) realizacji garaży wolnostojących,

5) realizacji (budowy, przebudowy, rozbudowy, ) hurtowni materiałów budowlanych, baz, stacji paliw i obsługi pojazdów, składów, warsztatów, skupu surowców wtórnych itp.,

6) obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza obiekt w którym prowadzona jest działalność,

7) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów:

1) realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru pełnionej funkcji miejsca centralnego oraz cech i detalu architektury regionalnej;

2) ustala się maksymalną wysokość budynków równą 4 kondygnacje naziemne z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych kompozycją przestrzenną i uwarunkowaniami stanu istniejącego,

3) minimum 10% powierzchni terenów przeznacza się pod zieleni urządzoną o charakterze publicznym,

4) na terenach wymienionych w ust.2 pkt 3 należy wprowadzić pasaże piesze,

5) usytuowanie zabudowy jest warunkowane zachowaniem minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy wymaga zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej a także powinien być dostosowany do wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
- 3) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 2 i 3 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
- 5) długość odcinków ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekraczać 30m.; wymagane jest wykonanie na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące miejsc parkingowych i garaży dla terenów wymienionych w ust.1:

- 1) funkcja usługowa, mieszkaniowa i produkcyjna na przedmiotowych terenach wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi wymienionej w Rozdz. 11 § 55,
- 2) miejsca parkingowe należy realizować w formie parkingów zbiorowych podziemnych lub nadziemnych przy maksymalnej wysokości parkingów nadziemnych równej 2 kondygnacje,
- 3) garaże należy lokalizować jako wbudowane w część podziemną obiektów lub zblokowane z obiektami o innej funkcji.

8. Ustala się następujące zasady obsługi przedmiotowych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej , kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni zbiorowej,
- 3) obowiązuje nakaz stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych z preferencją źródeł przystosowanych do paliwa gazowego i oleju opałowego ekologicznego,

- 4) sieć elektryczną średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjną należy realizować w postaci sieci kablowej podziemnej.

## § 16

1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem ZUP-I.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się adaptację istniejących obiektów na funkcję publiczną .
3. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów uwzględniając ochronę zieleni wysokiej oraz ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej,
  - 2) realizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją podstawową,
  - 3) realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości niezbędnych dla obsługi funkcji podstawowej terenu,
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
  - 5) dotychczasowe użytkowanie obiektów do czasu realizacji funkcji publicznej.
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
  - 1) charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej z uwzględnieniem wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.4 pkt 2 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 4) funkcja usługowa wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych realizowanych z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury,
  - 5) dopuszcza się realizację garaży powiązanych z obiektem usługowym.
5. Realizacja funkcji wymaga zapewnienia dostawy niezbędnych mediów na warunkach technicznych podłączeń uzyskanych od ich gestorów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

## § 17

1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na planie symbolem ZUP-II z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod cmentarze oraz usługi związane z ich funkcjonowaniem takie jak: zakłady pogrzebowe kamieniarskie, ogrodnicze /kwiaty i rośliny ozdobne/ itp. oraz realizację obiektów kultu religijnego.
2. Budowa oraz rozbudowa cmentarzy winna spełniać obowiązujące wymogi wynikające z przepisów szczególnych dotyczących ich lokalizacji w tym związane z ochroną środowiska.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację kaplic przedpogrzebowych,
  - 2) realizację zieleni urządzonej ,
  - 3) realizację dróg i parkingów,
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji garaży zbiorowych,
  - 2) realizacji funkcji produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej nie związanej z funkcjonowaniem cmentarza,
  - 3) adaptacji pojazdów i wszelkiego rodzaju konstrukcji przewoźnych na funkcję usługową,
  - 4) realizacji baz, składów, hurtowni.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów, o których mowa w ust.1 :
  - 1) co najmniej 30% powierzchni terenów przeznaczają się pod zielenią urządzone,
  - 2) usytuowanie projektowanych budynków i urządzeń musi odpowiadać ustaleniom zawartym w przepisach szczególnych dotyczących minimalnych odległości od istniejących i projektowanych budynków, ulic, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) tereny przeznaczone do zabudowy wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej z uwzględnieniem wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 2 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 4) funkcja realizowana na przedmiotowych terenach wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych realizowanych w granicach posesji na której obiekt będzie wznoszony zgodnie z ustaleniami Rozdz. 11 § 55,
7. Realizacja funkcji wymaga zapewnienia dostawy niezbędnych mediów na warunkach technicznych połączeń uzyskanych od ich gestorów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

## **§ 18**

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod realizację urządzeń sportu, rekreacji wraz z obiektami kubaturowymi oraz ciągów pieszych i rowerowych w powiązaniu z ciągami rekreacyjnymi terenów przyległych
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację usług gastronomii i handlu służących obsłudze funkcji rekreacyjnej i sportowej,
  - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym parkingów niezbędnych dla obsługi terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) adaptacji i realizacji ogrodów działkowych,
  - 2) realizacji garaży zbiorowych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów:
  - 1) nowo -projektowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz; przy maksymalnej wysokości budynków do trzech kondygnacji,
  - 2) minimum 60% powierzchni terenów przeznacza się pod zielenią urządzonej w postaci parków, skwerów i zieleńców,
  - 3) usytuowanie projektowanych budynków i urządzeń musi odpowiadać ustaleniom zawartym w przepisach szczególnych dotyczących minimalnych odległości od istniejących i projektowanych budynków, ulic, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, terenów leśnych.
  
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenu:
  - 1) tereny przeznaczone do zabudowy wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej z uwzględnieniem wymogów poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 3) realizacja obiektów sportowych wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych koniecznych dla ich obsługi lecz nie mniej niż 30 miejsc na 100 użytkowników,
  - 4) garaże należy realizować jako wbudowane w obiekt,
  
6. Realizacja funkcji wymaga zapewnienia dostawy niezbędnych mediów na warunkach technicznych podłączeń uzyskanych od ich gestorów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące terenów przemysłowych, aktywności gospodarczej, występowania kopalin pospolitych oraz obszarów górniczych**

#### **§ 19**

1. Wyznacza się tereny przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem P1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia o funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowo – składowej, obsługi komunalnej itp.:
2. Dla terenu leżącego przy ul. Furgoła ustala się utrzymanie istniejącej funkcji z dopuszczeniem przebudowy, bądź adaptacji obiektów na funkcję nie powodującą uciążliwości wykraczającą poza granice działki; obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) realizację usług handlu i gastronomii niezbędnych dla obsługi funkcji podstawowej terenu,
  - 2) realizację garaży, parkingów, stacji paliw i obsługi samochodów, myjni,
  - 3) realizację wszelkich obiektów i urządzeń komunalnych, inżynieryjnych kubaturowych i liniowych oraz innych niezbędnych do funkcjonowania miasta i gminy,
  - 4) zieleni izolacyjną.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji wszelkich obiektów usługowych i mieszkaniowych nie związanych integralnie z formą działalności prowadzoną na terenie P1,
  - 2) realizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwe oddziaływanie obejmuje tereny przeznaczone w planie pod budownictwo mieszkaniowe oraz inne o funkcji nie spełniającej obowiązujących wymogów ochrony środowiska,
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) forma nowo- projektowanej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania się w otaczający krajobraz ,
  - 2) minimum 30% powierzchni działek przeznacza się pod zieleni izolacyjną , realizowaną wzdłuż granicy terenów przemysłowych z terenami o innych funkcjach; minimalna szerokość pasa zieleni –10m,

- 3) usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących musi odpowiadać ustaleniom wynikającym z przepisów szczególnych dotyczących odległości od istniejących i projektowanych obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) tereny przeznaczone do zabudowy wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej ,
- 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
- 3) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.6 pkt 2 i 3 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
- 5) długość odcinków ulic dojazdowych pozbawionych przejazdu nie może przekraczać 80m i wymaga wykonania na zakończeniu ulicy placu nawrotowego,
- 6) funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa oraz usługowa wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi realizowanych na terenie własnych posesji bądź na wydzielonych placach ogólnie - dostępnych zgodnie z ustaleniami Rozdz. 11 § 55.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej , kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej oraz wykonania utwardzonej drogi dojazdowej,
- 2) pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę może być zrealizowane wyłącznie w przypadku przemysłu produkcji niewodochłonnej,
- 3) pokrycie zapotrzebowania na wodę dla przemysłu i produkcji wodochłonnej powinno być realizowane z własnych ujęć z wykorzystaniem pokopalnianych wód dołowych, za wyjątkiem potrzeb socjalno – bytowych,
- 4) ścieki przemysłowe i produkcyjne mogą być odprowadzane do kanalizacji miejskiej, w przypadku gdy spełniają parametry ścieków socjalno – bytowych; w przeciwnym wypadku wymagają podczyszczenia na urządzeniach lokalnych,
- 5) dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,

- 6) nowe źródła ciepła winny spełniać, a istniejące winny być dostosowane do obowiązujących wymogów ochrony środowiska.

## **§ 20**

1. Wyznacza się teren przemysłowy oznaczony na planie symbolem P2.
2. Obowiązuje przystosowanie parametrów technicznych zakładów do obowiązujących wymogów ochrony środowiska.
3. Na terenie wymienionym w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) remonty i przebudowę istniejących zakładów w wyniku których może nastąpić ograniczenie uciążliwości dla środowiska,
  - 2) rozbiórkę obiektów,
  - 3) adaptację istniejących obiektów dla potrzeb funkcji magazynowej, produkcyjnej, składowej itp. nie powodującej pogorszenia uciążliwości oddziaływania na środowisko,
  - 4) realizację zieleni izolacyjnej zwłaszcza wzdłuż granicy z terenami o funkcjach mieszkaniowych i usługowych,
  - 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej dla obsługi terenu.
4. Na terenie P2 obowiązuje zakaz rozbudowy zakładów oraz prowadzenie działalności powodującej pogorszenie oddziaływania na środowisko w tym emisji szkodliwych substancji itp.

## § 21

1. Wyznacza się lokalne strefy aktywności gospodarczej oznaczone na planie symbolem PU1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację usług komercyjnych takich jak: usług handlu i gastronomii, oraz funkcji produkcyjno – przemysłowej w postaci małych i średnich przedsiębiorstw, baz i składów, usług logistycznych itp.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się :
  - 1) dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych wymienionych w ust.1pkt.1,
  - 2) realizację dróg, ulic, garaży, parkingów, stacji paliw, obsługi technicznej pojazdów,
  - 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
  - 4) realizację funkcji mieszkaniowej w wyjątkowych wypadkach związanych z charakterem prowadzonej działalności usługowo – przemysłowej,
  - 5) realizację obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży 1000 m<sup>2</sup>.
3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania przedmiotowych terenów:
  - 1) charakter nowej zabudowy wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz,
  - 2) minimum 30% powierzchni działek przeznacza się pod zieleń,
  - 3) zaleca się wprowadzenie minimalnej powierzchni działek dla terenów położonych przy węzłach autostrady - 1,5 ha,
  - 4) usytuowanie projektowanych budynków i obiektów musi odpowiadać ustaleniom wynikającym z przepisów szczególnych dotyczących odległości od obiektów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - 5) obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie spełniających obowiązujących wymogów ochrony środowiska,
4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji terenów wymienionych w ust.1 :
  - 1) tereny przeznaczone do zabudowy wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,

- 3) ustala się minimalną szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających równą 12m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 3m,
  - 4) funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa oraz usługowa wymaga zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla jej obsługi realizowanych w formie zorganizowanej lecz nie mniej niż:
    - a) dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
    - b) usługowych – 60 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Ustala się następujące zasady obsługi terenów wymienionych w ust.1 w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej oraz realizacji dróg dojazdowych o nawierzchni dostosowanej do profilu usług i produkcji,
  - 2) ścieki przemysłowe i produkcyjne należy odprowadzać do kanalizacji miejskiej, w przypadku gdy spełniają parametry ścieków socjalno – bytowych; w przeciwnym wypadku wymagają podczyszczenia na urządzeniach lokalnych,
  - 3) nowe źródła ciepła winny spełniać, a istniejące winny być dostosowane do aktualnych wymogów norm ochrony środowiska .

## § 22

1. Wyznacza się lokalną strefę aktywności gospodarczej powstałą po likwidowanej kopalni „Dębieńsko” oznaczoną na planie symbolem PU2 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej.
2. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami funkcji podstawowej lub dopuszczalnej terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji zamierzeń zawartych w ust. 2,
  - 2) realizację usług komercyjnych i publicznych przy głównych ciągach komunikacyjnych,
  - 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej dla obsługi terenu w tym garaże, parkingi, stacje paliw itp.,

- 4) rozbiórkę istniejących obiektów; rozbiórkę należy prowadzić do głębokości min. 2,0m poniżej powierzchni terenu.
4. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz :
- 1) realizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość oddziaływania obejmuje tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) realizacji funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, usługowej bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych do jej obsługi.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymienionych w ust.1:
- 1) charakter zabudowy wymaga harmonijnego wpisania się w otaczający krajobraz,
  - 2) minimum 20% terenu działek winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.
6. Obowiązują następujące zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1 w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) działki przeznaczone do realizacji funkcji przemysłowej , produkcyjnej i usługowej wymagają zapewnienia dostępu komunikacji, a charakter dojazdu do zabudowy winien spełniać obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej,
  - 2) ustala się minimalną szerokość ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających równą 10 m; przekrój ulicy jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość pasa 2,5m,
  - 3) dopuszcza się odstępstwa od zapisów zawartych w ust.5 pkt 2 wynikające z trudnych warunków terenowych bądź istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami szczególnymi w tym zakresie dotyczącymi dróg publicznych,
  - 4) parkingi należy realizować w granicach własnych posesji przy maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury lub na wydzielonych placach ogólnodostępnych,
  - 5) dopuszcza się realizację garaży zbiorowych.
7. Udostępnienie terenu do zabudowy wymaga zapewnienia możliwości jego przyłączenia do sieci wodociągowej , kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej oraz realizacji dróg dojazdowych o nawierzchni dostosowanej do profilu usług i produkcji,

## § 23

1. Ustala się teren występowania złóż kopalin pospolitych oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
2. Na terenie wymienionym w ust.1 dopuszcza się eksploatację piasku prowadzoną zgodnie z warunkami koncesji; po zakończeniu eksploatacji złoża teren podlega rekultywacji poprzez zalesienie po uprzedniej niwelacji gruntów,
3. Obowiązuje zakaz składowania odpadów.

## § 24

1. W związku z występowaniem w granicach terenu objętego planem obszarów górniczych KWK „Szczygłowice, KWK „Budryk” KWK „Dębieńsko określenie warunków ochrony przed wpływami eksploatacji górniczej reguluje ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. ”Prawo geologiczne i górnicze”.
2. Eksploatacja kopalin winna być prowadzona zgodnie z warunkami koncesji na wydobywanie węgla kamiennego dla przedmiotowych kopalń.
3. Zgodnie z warunkami koncesji Nr 29/94 KWK „Szczygłowice” zobowiązana jest do:
  - 1) wydobywania kopalin zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie, kształtowaniu i wykorzystaniu zasobów środowiska oraz gospodarce zasobami złóż,
  - 2) ponoszenia kosztów prac związanych z rekultywacją, usuwaniem szkód górniczych, składowaniem odpadów, zapobieganiem szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwaniem jej ewentualnych skutków,
  - 3) wydobywania kopalin w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska,
  - 4) stosowania systemów eksploatacji ograniczających powstawanie szkód górniczych,

5) wydobywanie kopalin w taki sposób, aby na terenie miasta i gminy Czerwionka-Leszczyńsk eksploatacja nie powodowała występowania zalewisk w dolinie rzeki Bierawki a wpływy eksploatacji górniczej nie przekraczały III kat. szkód górniczych na terenach zabudowanych.

4. Zgodnie z warunkami koncesji Nr 13/ 94 KWK "Budryk" zobowiązana jest do:

1) wydobywania kopaliny zgodnie z obowiązującymi przepisami o:

- ochronie, kształtowaniu i wykorzystywaniu zasobów środowiska,
- gospodarce zasobami złóż,

2) ponoszenia kosztów prac związanych z rekultywacją, usuwaniem szkód górniczych, składowaniem odpadów, zapobieganiem szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwaniem jej ewentualnych skutków,

3) wydobywania kopalin w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz nie naruszający określonego tym planem przeznaczenia terenów,

4) stosowanie systemów eksploatacji ograniczających powstawanie szkód górniczych.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące rekultywacji terenów przemysłowych**

#### **§ 25**

1. Wyznacza się tereny zieleni wysokiej realizowanej na obszarach przemysłowych obejmujących hałdy, zwał płaski i osadniki mułowe oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1.
2. Na terenach wymienionym w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) przed rekultywacją i zalesieniem poszukiwanie i wydobywanie surowców znajdujących się w odpadach powstałych po robotach górniczych po uzyskaniu niezbędnej koncesji,
  - 2) realizację funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej na obszarze nie przekraczającym 25% powierzchni terenu byłej kopalni KWK „Dębieńsko”,
  - 3) lokalizację sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej w tym elektrowni wiatrowej,
  - 4) urządzenia sportu i rekreacji wraz z obiektami towarzyszącymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz składowania skały płonnej.

#### **§ 26**

Wyznacza się teren zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2, dla którego ustala się następujące zasady funkcjonowania :

- 1) obowiązuje ochrona zrekultywowanych i zalesionych hałd stożkowych kamienia dołowego Nr 1,2 i 5 leżących w granicach obszaru górniczego byłej KWK" Dębieńsko" stanowiących charakterystyczny element krajobrazu gminy,
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 27**

1. Wyznacza się teren zieleni wysokiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP3 realizowany na obszarze powstałym po eksploatacji kopalni pospolitych.
2. Niezalesiony teren wymieniony w ust.1 podlega rekultywacji poprzez zalesienie po uprzednim przeprowadzeniu niwelacji gruntu.
3. Obowiązuje zakaz składowania skały płonnej.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące terenów rolniczych, rolniczo – osadniczych, ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej**

#### **§ 28**

1. Wyznaczają się tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem R z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod działalność rolniczą w formie gospodarki zbożowej, ogrodniczej i sadowniczej.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) realizację wielkotowarowych form hodowlanych /drobiu, trzody chlewnej, bydła rzeźnego i mlecznego/, przetwórstwa rolno- spożywczego, obiektów magazynowych dla potrzeb rolnictwa realizowanych na następujących zasadach:
    - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczona pod realizację inwestycji wymienionych w ust.2 pkt. 1 nie może być mniejsza od 10 ha,
    - b) wymagane jest zachowanie niezbędnych odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej zawartych w przepisach szczególnych jednak nie mniejszych od 400m oraz spełnienia obowiązujących wymogów ochrony środowiska,
    - c) inwestycje związane z hodowlą zwierząt należy realizować przy minimalnej liczbie zwierząt hodowlanych równej 40 DJP, a w przypadku zwierząt futerkowych mięsożernych – 8 DJP, (współczynnik przeliczeniowy sztuk zwierząt gospodarskich na duże jednostki przeliczeniowe DJP określa załącznik do Rozporządzenia MOS,ZNiL z dnia 14 lipca 1998r w sprawie określenia rodzaju inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (DZ.U. Nr 93, poz. 589),
  - 2) realizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
  - 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego przy utrzymaniu maksymalnej wysokości budynku mieszkalnego równej 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym i gospodarczego równej 1,5 kondygnacji,
  - 4) realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz służących obsłudze działalności związanej z produkcją rolną,

- 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi przedmiotowych terenów.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązuje zakaz:
    - 1) realizacji wszelkich obiektów nie wymienionych w ust. 2 w tym nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych wolnostojących.
    - 2) realizacji baz, hurtowni, składów, wysypisk odpadów,
    - 3) podnoszenia poziomu gruntu powyżej 1 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
    - 4) prowadzenie działalności niezgodnej z funkcją rolniczą terenów oraz powodującej utratę zdolności produkcyjnej gruntów rolnych.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) obowiązuje ochrona gruntów rolnych poprzez zapobieganie procesom degradacji i dewastacji,
    - 2) obowiązuje ochrona zieleni śródpolnej a w szczególności szpalerów drzew przy drogach polnych.
  5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenu:
    - 1) tereny przeznaczone do prowadzenia działalności określonej w ust. 1 pkt. 2 wymagają zapewnienia dostępu komunikacji,
    - 2) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga możliwości zapewnienia niezbędnych mediów z dopuszczeniem stosowania indywidualnych źródeł energii ciepła, indywidualnego ujęcia wody oraz sposobu unieszkodliwiania ścieków zgodnego z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,

## **§ 29**

1. Wyznacza się tereny upraw polowych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem R1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod działalność rolniczą w formie gospodarki zbożowej, ogrodniczej i sadowniczej.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - 2) realizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych, dla potrzeb rolnictwa,

- 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionych w ust.2 pkt 2 w przypadku braku możliwości ich lokalizacji poza przedmiotowymi terenami.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- 1) realizacji wszelkich obiektów kubaturowych w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej,
  - 2) składowania odpadów,
  - 3) użytkowania terenów powodujących utratę zdolności produkcyjnej gruntów rolnych,
  - 4) podnoszenia poziomu gruntu powyżej 1 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu za wyjątkiem realizacji urządzeń wymienionych w ust.2 pkt 3.

### **§ 30**

1. Wyznacza się tereny rolniczo-osadnicze oznaczone na rysunku planu symbolem RO, dla których w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się :
  - 1) adaptację, rozbudowę, przebudowę oraz budowę obiektów mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych i składowych związanych z obsługą przylegających terenów rolnych,
  - 2) adaptację, rozbudowę, przebudowę oraz budowę siedlisk specjalistycznych gospodarstw rolniczych /zbożowe, hodowlane, ogrodniczo-sadownicze/, których uciążliwość nie wykracza poza teren przeznaczony do ich realizacji,
  - 3) realizację zabudowy zagrodowej.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) uprawy polowe, pastwiska,
  - 2) realizację przetwórn i hurtowni rolno-spożywczych, rzemiosła spożywczego, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 3) realizację obiektów handlu, gastronomii i rzemiosła służących obsłudze funkcji podstawowej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) realizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
  - 5) realizację dróg dojazdowych służących obsłudze funkcji przedmiotowych terenów,
  - 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji wszelkich obiektów budowlanych, oraz ich użytkowania, które są niezgodne z funkcją rolniczą strefy lub nie służą jej obsłudze,
  - 2) realizacji baz, składowisk, wysypisk odpadów.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) maksymalna wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 1,5 kondygnacji,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do otaczających obiektów i architektury regionalnej przy maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych równej 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym; zaleca się dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30-40°, budynki winny być sytuowane równoległe do krawędzi jezdni ulicy z której następuje wjazd do posesji.
  - 3) ustala się minimalną wielkość działek równą 1 500 m<sup>2</sup>,
  - 4) minimalna wielkość działek określona w pkt 3 nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem przedmiotowego planu.
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej przedmiotowych terenów:
  - 1) charakter dojazdu do zabudowy winien spełnić obowiązujące wymogi komunikacyjne, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej ,
  - 2) nowe drogi dojazdowe należy realizować wykorzystując istniejące drogi utwardzone w taki sposób aby obsługiwały działki położone po ich obu stronach,
  - 3) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga możliwości zapewnienia niezbędnych mediów z dopuszczeniem stosowania indywidualnego źródła ciepła oraz indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków bytowych (w przypadku braku sieci kanalizacyjnej) zgodnego z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska; obowiązuje zakaz wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych odpadów i ścieków z hodowli zwierząt,
  - 4) ogrzewanie budynków za pomocą źródeł spełniających aktualne wymogi ochrony środowiska; obowiązuje dostosowanie parametrów istniejących kotłowni do tych wymogów.

## § 31

1. Wyznacza się tereny ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolem RPO1.
2. Istniejąca zabudowa na terenach wymienionych w ust.1 może ulec wymianie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów przy utrzymaniu funkcji podstawowej związanej z produkcją rolniczą bądź przetwórstwem rolno – spożywczym oraz przy spełnieniu wymogów ochrony środowiska (prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody)
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RPO1 dopuszcza się budowę dróg dojazdowych dla obsługi przedmiotowych terenów wraz z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Wymagane jest zachowanie niezbędnych odległości obiektów w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów leśnych.
5. Obowiązuje zakaz użytkowania obiektów oraz prowadzenia działalności niezgodnej z funkcją podstawową przedmiotowych terenów.
6. Obowiązuje zakaz rozbudowy obiektów w ośrodkach w Szczejkowicach i Palowicach oraz innych, których rozbudowa spowodowałaby naruszenie obowiązujących wymogów i uwarunkowań ochrony środowiska.
7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenów wymienionych w ust.1:
  - 1) tereny wymienione w ust.1 wymagają zapewnienia dostępu komunikacji,
  - 2) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga możliwości zapewnienia niezbędnych mediów z dopuszczeniem stosowania indywidualnego źródła ciepła, ujęcia wody oraz stosowania indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków spełniającego obowiązujące wymogi ochrony środowiska,

## § 32

1. Wyznacza się tereny ośrodków produkcji polowej oznaczone na rysunku planu symbolem RPO2 z głównym przeznaczeniem gruntów na działalność związaną z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno – spożywczym.
2. Działalność prowadzona na terenach wymienionych w ust.1 nie może powodować pogorszenia uciążliwości wobec terenów przyległych a w szczególności zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RPO2 dopuszcza się:
  - 1) adaptację ośrodka dla celów funkcji magazynowej związanej z produkcją rolną nie powodującej uciążliwości wobec terenów przyległych.
  - 2) budowę dróg dojazdowych dla obsługi przedmiotowych terenów oraz realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.
5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenów, o których mowa w ust.1:
  - 1) tereny wymienione w ust.1 wymagają zapewnienia dostępu komunikacji,
  - 2) udostępnienie terenu do zabudowy wymaga możliwości zapewnienia niezbędnych mediów z dopuszczeniem stosowania indywidualnego źródła ciepła, ujęcia wody oraz stosowania indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków spełniającego obowiązujące wymogi ochrony środowiska.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące zieleni wysokiej oraz strefy przewietrzania, zieleni urządzonej i izolacyjnej, ogrodów działkowych**

#### **§ 33**

1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem E1 obejmujące istniejące kompleksy leśne oraz tereny planowane do zalesienia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) budowę obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z dnia 8 listopada 1991 Nr 114), które są niezbędne i uzasadnione do utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania i są uwzględnione w planach urządzenia lasów,
  - 2) realizację dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - 3) pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów,
  - 4) pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtwarzania , a także ochronę runa leśnego.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E1 obowiązuje zakaz budowy wszelkich obiektów i urządzeń z wyjątkiem wymienionych w ust. 2 pkt.1 oraz użytkowania terenów niezgodnie z ich funkcją podstawową lub dopuszczalną.
4. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zwiększanie wskaźnika zadrzewienia, zalesienia, wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych drzewostanu,
  - 2) rekultywacja terenów zdegradowanych w kierunku leśnym.

## § 34

1. Wyznacza się tereny przewietrzania oznaczone na rysunku planu symbolem E2 obejmujące doliny cieków układu fizjograficznego miasta i gminy.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) przebudowę, nadbudowę istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych wchodzących w skład gospodarstw rolnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych równej 2,5 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym oraz gospodarczych – 1,5 kondygnacji,
  - 2) budowę dróg przy zachowaniu istniejącego ukształtowania terenu strefy oraz zachowaniu swobodnego spływu mas powietrza wzdłuż dolin rzek i potoków,
  - 3) rolnicze użytkowanie zieleni łąkowej,
  - 4) budowę i odbudowę stawów hodowlanych,
  - 5) realizację ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie oraz urządzeń sportu i rekreacji takich jak boiska sportowe o nawierzchni trawiastej realizowanych na obrzeżach przedmiotowych terenów,
  - 6) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości ich realizacji poza przedmiotowymi terenami,
  - 7) realizację zieleni urządzonej z dopuszczeniem zieleni wysokiej na obrzeżach przedmiotowych terenów w miejscach, gdzie nie będzie to tworzyło przegród dla spływu mas powietrza
  - 8) likwidację obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza,
3. Na terenach wymienionych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych wolno – stojących oraz ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej a także innych obiektów i urządzeń nie uwzględnionych w funkcji dopuszczalnej terenów,
  - 2) realizacji obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza,
  - 3) zwałowania odpadów przemysłowych,
  - 4) prowadzenia robót ziemnych powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego za wyjątkiem robót związanych z budową urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych,

- 5) wprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowo -gospodarczych do odbiorników naturalnych (cieki, zbiorniki wodne),
  - 6) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych , środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody w tym składowania i unieszkodliwiania odpadów a także mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami wód.
4. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień oraz wód powierzchniowych,
  - 2) podjęcie prac związanych z realizacją urządzeń przeciwpowodziowych oraz regulacją koryta cieku Jordanek oraz rzeki Bierawki w celu przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu oraz usuwaniu skutków szkód górniczych w szczególności:
    - a) nadbudowę wałów przeciwpowodziowych rzeki wraz z przyszłą rekultywacją terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zawała rzeki Bierawki,
    - b) w rejonie zalewiska W-3/64 budowę przepompowni wód wraz z rekultywacją części terenu obecnego zalewiska.

### **§ 35**

Dla terenu obejmującego Jezioro Tama oznaczonego na rysunku planu symbolem W obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się wykorzystanie zbiornika dla celów sportów wodnych,
- 2) dopuszcza się likwidację północnego zbiornika Jeziora Tama oraz zapory,
- 3) do czasu realizacji ustaleń wymienionych w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

### **§ 36**

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej w postaci parków, skwerów i zieleńców oznaczone na rysunku planu symbolami ZU.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez stałych obiektów kubaturowych,
  - 2) realizację ciągów spacerowych i rowerowych,

- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
3. Na przedmiotowych terenach obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej.

### **§ 37**

Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymanie istniejących ogrodów działkowych,
- 2) realizacja nowych ogrodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) altany i obiekty gospodarcze należy realizować jako budynki parterowe o maksymalnej wysokości 5m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich; maksymalna powierzchnia zabudowy dla altan i obiektów gospodarczych nie może być większa niż 25m<sup>2</sup>,
- 4) na terenach niezainwestowanych dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w postaci parków skwerów i zieleńców.

### **§ 38**

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI pełniące funkcję ochronną z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią wysoką.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tras komunikacyjnych w sytuacji braku możliwości ich lokalizacji poza terenami ZI.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich oraz innych form ochrony przyrody**

#### **§ 39**

Dla terenu Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” o granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 r w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” oraz przepisach szczególnych dotyczących ochrony środowiska (w tym ustawy: prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody).

#### **§ 40**

1. Obowiązuje ochrona następujących pomników przyrody ożywionej oznaczonych graficznie na rysunku planu, wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody:
  - 1) lipy drobnolistnej o numerze rejestru 058 w Stanowicach,
  - 2) dębu szypułkowego o numerze rejestru 117 w Leszczynach,
  - 3) dębu szypułkowego o numerze rejestru 133 w Bełku.
2. Obowiązuje ochrona drzew zgodnie z uchwałami podjętymi w gminie.
3. Obowiązuje ochrona skupisk rzadkich gatunków roślin występujących w miejscach oznaczonych graficznie na rysunku planu.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące terenu występowania zbiornika wód podziemnych w Bełku**

#### **§ 41**

Dla terenu występowania zbiornika wód podziemnych oznaczonego graficznie na rysunku planu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz składowania odpadów,
- 2) zakaz zanieczyszczania terenu ściekami,
- 3) zakaz lokalizowania punktów przeładunkowych i dystrybucyjnych produktów ropopochodnych np.: stacji paliw płynnych; dopuszcza się stacje gazowe,
- 4) zakaz realizowania zakładów przemysłowych lub obiektów budowlanych uciążliwych dla środowiska w tym ośrodków produkcji zwierzęcej oraz adaptacji istniejących ośrodków produkcji zwierzęcej,
- 5) sposób odprowadzania ścieków komunalnych winien spełniać obowiązujące wymogi ochrony środowiska.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej**

#### **§ 42**

1. Tereny objęte strefą „A” ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich oznaczone graficznie na rysunku planu obejmują:  
kościół drewniany p.w. Św. Marii Magdaleny wraz z otoczeniem w Bełku o numerze rej.558/66,
  - 1) teren kościoła p.w. Św. Jerzego – nr rej. 594/66 wraz z cmentarzem w Dębieńsku Wielkim,
  - 2) kościół drewniany p.w. św. Trójcy – nr rej. 563/66 wraz z otoczeniem w Palowicach,
  - 3) założenie dworsko –parkowe w Czuchowie – nr rej. A/1272/81 z kaplicą – nr rej. 544/66 wraz z terenem szkoły,
  - 4) założenie pałacowo – parkowe przy ul. Pojdy w Leszczynach nr rej. A/1280/81,
  - 5) założenie pałacowo – parkowe przy ul. Parkowej w Czerwionce – nr rej. 1281/81,
  - 6) założenie dworsko parkowe „Nowy Dwór” w Leszczynach – nr rej. A/1283/81,
  - 7) założenie dworsko – parkowe w Palowicach – nr rej. 597/66 oraz oficyna dworska w Palowicach nr rej - 598/66,
  - 8) osiedle robotnicze KWK „Dębinsko” w Czerwionce – nr rej. A/1550/95,
  - 9) osiedle robotnicze przy ul. Kościuszki i Głowackiego w Czerwionce,
  - 10) osiedle dozoru górniczego przy ul Młyńskiej w Czuchowie,
  - 11) teren kościoła p.w. Wniebowzięcia N.M.P w Czuchowie,
  - 12) teren obejmujący centrum Bełku z granicą biegnącą ul. Główną, Wolności Kościelną wraz z kaplicą na wzgórzu i kościołem p.w. Św. Marii Magdaleny,
  - 13) teren dawnego folwarku i gorzelnii przy ul. Majątkowej w Bełku.

2. Tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej o rygorze utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabytkowej zabudowy, innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego oraz charakteru skali nowej zabudowy oznaczone graficznie na rysunku planu zawierają :

- 1) gichtę w Palowicach - pozostałość po zabudowie huty „Waleska” – nr rej. 599/66,
- 2) zabudowę śródmieścia Czerwionki wokół osiedla robotniczego KWK „Dębieńsko” wraz z zabudową wzdłuż ulicy Furgoła oraz terenem folwarkiem przy ul. Furgoła,
- 3) folwark Stanowice Agencji Rolnej S.P wraz z terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ściegiennego,
- 4) teren kopalni „Dębieńsko” w Czerwionce,
- 5) osiedle robotnicze przy ul. Rybnickiej w Czuchowie,
- 6) teren cegielni przy ul. Leśnej w Czerwionce,
- 7) obszar obejmujący centrum Dębieńska Wielkiego wraz z pozostałością założenia folwarcznego,
- 8) budynki nadleśnictwa Paruszowiec w Przegędzy.

3. Dla strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne realizowane w granicach stref A i B wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) konserwacja i rewaloryzacja istniejącej zabudowy,
- 3) ochrona i utrzymanie oraz uzupełnienie istniejącego układu zieleni,
- 4) dopuszcza się remont, adaptację oraz budowę nowych obiektów po warunkiem utrzymania funkcji terenu leżącego w granicach strefy oraz uzgodnienia planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) pracom ziemnym prowadzonym w obrębie stref należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji oraz adaptacji wolno stojących blaszanych garaży,
- 7) zakaz tworzenia nowych dominant w krajobrazie,
- 8) obowiązuje ochrona ceglanych elewacji z zakazem ich malowania i tynkowania.

## § 43

Tereny objęte strefą „E” ochrony ekspozycji obejmujące obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów zabytkowych o dużych walorach kulturowych z zakazem zabudowy oznaczone graficznie na rysunku planu zawierają:

- 1) tereny doliny rzeki Bierawki w Bełku w rejonie folwarku i zabytkowego kościoła,
- 2) teren przy folwarku w Dębieńsku Wielkim,
- 3) teren w rejonie założenia dworsko – parkowego „Nowy Dwór”,
- 4) teren w rejonie kościoła w Stanowicach.

## § 44

1. Tereny objęte strefą „K” ochrony krajobrazu związane integralnie z zespołami zabytkowymi oznaczone graficznie na rysunku planu zawierają:

- 1) teren zabudowań Szybu „Jan” Kopalni „Dębieńsko”,
- 2) teren stawów łańcuchowych związanych z Hutą „Waleska”,
- 3) teren dawnego folwarku w Stanowicach,
- 4) cmentarz przy ul. Parkowej w Czerwionce,
- 5) kościół wraz z terenem cmentarza przy ul. Pojdy w Leszczynach,
- 6) stary cmentarz przy ul. Pojdy w Leszczynach
- 7) cmentarz przy ul. Cmentarnej w Dębieńsku,
- 8) cmentarz przy ul. Głównej w Bełku,
- 9) cmentarz parafialny wraz z terenem kościoła w Stanowicach,
- 10) cmentarz w Książenicach,
- 11) cmentarz przy ul. Folwarcznej w Czuchowie.

2. Dla terenów cmentarzy objętych strefą K obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymanie układu planu cmentarza,
- 2) utrzymanie oraz konserwacja obiektów sakralnych oraz zabytkowych nagrobków,

- 3) obowiązuje ochrona zieleni wysokiej.
3. Dla terenów objętych strefą „K” za wyjątkiem cmentarzy obowiązują następujące ustalenia:
- 1) utrzymanie i rewaloryzacja zabytkowej zabudowy,
  - 2) utrzymanie historycznej kompozycji przestrzennej,
  - 3) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
  - 4) dopuszcza się adaptację oraz budowę nowych obiektów pod warunkiem utrzymania funkcji terenu leżącego w granicach strefy oraz nawiązania do formy istniejącej zabudowy historycznej,
  - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji oraz adaptacji tymczasowych blaszanych garaży oraz typowych blaszanych obiektów handlowych i garażowych,
  - 6) zakaz tworzenia nowych dominant w krajobrazie.

## **§ 45**

Tereny obserwacji archeologicznej oznaczone graficznie na rysunku planu obejmują obszary potencjalnego występowania znalezisk archeologicznych, dla których obowiązuje wymóg prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej**

#### **§ 46**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KG1/2- I jest ulica klasy głównej stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej o nr 925 i szerokości linii rozgraniczających równej 35 z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i uwarunkowaniami stanu istniejącego.
2. Dla ulicy wymienionej w art. 1 przewiduje się przystosowanie parametrów technicznych do funkcji ciągu głównego poprzez między innymi modernizację skrzyżowania z ulicą KG1/2- III oraz poszerzenie odcinka drogi /docelowo 2 pasy ruchu w 2 kierunkach/ w Stanowicach (w rejonie węzła z autostradą) i Przegędzy.

#### **§ 47**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KG1/2-II jest droga wojewódzka klasy głównej stanowiąca alternatywę dla ulicy głównej KG1/2- I (925) realizowana jako obejście Bełku .
2. Ustala się linie rozgraniczające drogi w pasie o szerokości 35 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i warunkami stanu istniejącego.
3. Minimum 10% powierzchni terenu przeznacza się pod zieleń izolacyjną realizowaną w szczególności na granicy z obszarami zabudowy rolniczo – osadniczej oznaczonej symbolem RO.
4. Przy realizacji drogi należy uwzględnić skrzyżowania z istniejącym drogami przy zachowaniu minimalnych odległości połączeń dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie (Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14, poz. 60 z późn. zm.)

#### **§ 48**

Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KG1/2- III jest ulica klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających 35 m, stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej o nr 924, dla której przewiduje się modernizację oraz przystosowanie parametrów technicznych do funkcji ciągu głównego poprzez:

- 1) realizację odcinka ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających równej 35 m łączącego ulicę 3 Maja w Czerwionce z ulicą Wyzwolenia w Stanowicach,

- 2) realizację odcinka ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających równej 35 m stanowiącą obejście skrzyżowania ul. Gliwickiej z ul. Cmentarną w Czuchowie.

## **§ 49**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ1/2 są ulice powiatowe klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających równej 20 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i warunkami stanu istniejącego.
2. Dla ulic wymienionych w art. 1 przewiduje się przystosowanie parametrów technicznych do funkcji ciągów zbiorczych.

## **§ 50**

Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KL1/2 – I są ulice klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających równej 15m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i uwarunkowaniami stanu istniejącego, dla których przewiduje się przystosowanie parametrów technicznych do pełnionych funkcji.

## **§ 51**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KL1/2 – II są ulice klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających równej 12 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i uwarunkowaniami stanu istniejącego, dla których przewiduje się przystosowanie parametrów technicznych do pełnionych funkcji.
2. Ustala się realizację odcinka ulicy łączącego ul. Kolejową z ul. Leśną w Czerwionce,
3. Ustala się realizację odcinka ulicy łączącego ul. Narutowicza z Dworską i Leszczyńską w Leszczynach.

## **§ 52**

Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD w pasie o szerokości 10m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i uwarunkowaniami stanu istniejącego.

## § 53

1. Ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic przy równoczesnym respektowaniu linii rozgraniczających dla ulic:
  - a) dojazdowych - 6m,
  - b) lokalnych- 8m,
  - c) zbiorczych -10m,
  - d) głównych- 15 m.
2. Wymagane jest nawiązanie do istniejącej linii zabudowy działek sąsiednich spełniającej wymogi wymienione w ust. 1,
3. W granicach linii rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
4. Dopuszcza się realizację zieleni w pasie drogowym zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

## § 54

Wyznacza się teren oznaczony graficznie na rysunku planu, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych.

## § 55

Funkcja mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna wymaga zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi lecz nie mniejszej niż:

- 1) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,
- 3) dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych – 1 miejsca na 3 zatrudnionych,
- 4) dla obiektów handlowych, biur, urzędów, przychodni zdrowia – 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- 5) dla obiektów użyteczności publicznej takich jak:  
kina, kościoły, sale widowiskowe, - 30 miejsc na 100 miejsc w obiektach,

- 6) obiekty sportowe, biblioteki – 30 miejsc na 100 użytkowników
- 7) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 3 miejsca na 10 miejsc konsumenckich,
- 8) szkoły, przedszkola, żłobki– 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

## **§ 56**

1. Wyznacza się tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem UKS z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod garaże zbiorowe., parkingi, obiekty usług technicznych motoryzacji, stacje paliw itp.
2. Uciążliwość działalności prowadzonej na terenach wymienionych w ust. 1 nie może wykraczać poza granice UKS.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) usług komercyjnych,
  - 3) zieleni urządzonej.

## **§ 57**

1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KK, dla których przewiduje się:
  - 1) adaptację istniejących linii kolejowych relacji: Zabrze Makoszowy – Orzesze, Rybnik-Żory- Pszczyna, Katowice Ligota- Nędza, Orzesze-Żory, „Kopalnia Piasku Koblarnia” S.A.
  - 2) ustala się likwidację bocznic kolejowej związanej z Kopalnią Dębieńsko”.
2. Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów, budowli i urządzeń niezbędnych do obsługi ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym względzie.
3. Usytuowanie budynków i budowli, wykonywanie robót ziemnych oraz usytuowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowych powinno być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

#### **§ 58**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) adaptację istniejącego wodociągowego systemu przesyłowego GPW
  - Ø500 Zory - Knurów,
  - Ø 800/600 Rybnik - Leszczyny,
  - Ø 1200 zbiorniki Orzesze- Rybnik - Zbiorniki Pszów,
- 2) realizację magistrali wodociągowej Ø 400/250 Orzesze-Dębieńsko,
- 3) adaptację ujęcia wód głębinowych w Palowicach będącego podstawowym źródłem zaopatrzenia przedmiotowego sołectwa w wodę,
- 4) adaptację ujęć wód głębinowych w Bełku wraz z siecią rurociągów Ø 300 i Ø 400 doprowadzających wodę dla kopalni KWK" Knurów", przykopalnianego osiedla oraz terenów byłej KWK" Dębieńsko" dla potrzeb technologicznych i bytowo- komunalnych; dopuszcza się możliwość wykorzystania studni głębinowych leżących w Bełku dla celów zaopatrzenia sołectwa w wodę,
- 5) wszystkie działki przewidziane w planie pod zabudowę winny mieć zapewnione doprowadzenie wody w ilości niezbędnej dla ich obsługi.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) skanalizowanie dzielnic: Czuchów, Dębieńsko oraz sołectw; Stanowice , Bełk i Przegędza z odprowadzeniem ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni grupowej w Leszczynach; wymagana jest realizacja kolektora sanitarnego dla sołectwa Bełk w pierwszej kolejności z uwagi na występowanie na tym terenie zbiornika wód podziemnych oraz ujęć wód podlegających ochronie,
- 2) rozbudowanie istniejącego systemu kanalizacji w Leszczynach i Czerwionce dla terenów rozwojowych przedmiotowych dzielnic z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni grupowej,
- 3) skanalizowanie Książenic, Szczejkowic i Palowic z odprowadzeniem ścieków do planowanych lokalnych oczyszczalni ścieków; dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do oczyszczalni grupowej w Leszczynach,

- 4) do czasu realizacji niezbędnej infrastruktury zapewniających możliwość odprowadzenia ścieków do oczyszczalni lokalnych bądź grupowej przewiduje się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przyjęcie indywidualnego sposobu unieszkodliwiania ścieków zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 5) odprowadzenie zasolonych wód dołowych z kopalń rurociągiem wód słonych do Zakładu Odsalania Wód Dołowych, gdzie podlegają obróbce termiczno-chemicznej z wytrąceniem soli,
- 6) odprowadzenie wód opadowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej zgodnie z przewidzianym systemem kanalizacji w poszczególnych dzielnicach po uzyskaniu wymaganych przepisami szczególnymi parametrów czystości odprowadzanych wód.

### 3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło :

- 1) ustala się adaptację i modernizację oraz rozbudowę sieci zdalaczynnej zaopatrującej w ciepło dzielnicę Leszczyny ( w oparciu o kotłownię przy ul. Polnej) oraz osiedla mieszkaniowe wielorodzinne w Czerwionce ( w oparciu o ciepłownię byłej KWK " Dębieńsko"),
- 2) zaleca się rozbudowę sieci zdalaczynnej w szczególności dla terenów rozwojowych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) ustala się budowę kotłowni lokalnych i indywidualnych dla terenów rozwojowych miasta i gminy oraz adaptację istniejących kotłowni z zaleceniem przystosowania systemów grzewczych do obowiązujących wymogów ochrony środowiska z wykorzystaniem paliwa czystego ekologicznie.

### 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) adaptację modernizację istniejącej sieci przesyłowej gazu wraz ze stacjami redukcyjno - pomiarowymi ,
- 2) rozbudowę sieci rozdzielczej gazu:
  - niskiego ciśnienia w szczególności dla dzielnic Czerwionka i Leszczyny oraz sołectw Stanowice i Bełk,
  - średniego ciśnienia z doprowadzeniem do odbiorców poprzez reduktory przydomowe dla większości pozostałych dzielnic i sołectw,
- 3) adaptację istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych gazu w Leszczynach, Stanowicach, Czerwionce, Przegędzy, Bełku z możliwością ich remontu, przebudowy, dopuszcza się możliwość realizacji nowych stacji w tym stacji w Przegędzy.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych wysokiego napięcia z możliwością modernizacji i przebudowy w tym głównych punktów zasilania pracujących na potrzeby odbiorców przemysłowych i bytowo - komunalnych:
    - GPZ110/20/6 kV KWK Dębieńsko,
    - GPZ 110/20kV Leszczyny,
    - GPZ 110/6 kV Odsalanie - pracującego na potrzeby Zakładu Odsalania Wód Dołowych;dodatkowym źródłem energii elektrycznej dla odbiorców terenu objętego planem są położone na terenie sąsiednich miast GPZ Orzesze, GPZ Zory Pn i Zory Erg.
  - 2) adaptację istniejącego układu średnich i niskich napięć oraz sukcesywną modernizację i rozbudowę systemu o nowe elementy stacyjne i liniowe dla terenów przewidzianych w planie pod realizację nowych inwestycji,
  - 3) przebudowa części napowietrznych linii średnich i niskich napięć na linie kablowe,
  - 4) utrzymanie rezerwy terenu dla linii przesyłowej 400kV relacji Studzionka – Wielopole,
  - 5) odległość między nowo -projektowanymi obiektami a skrajnymi przewodami napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć mierzona w poziomie nie może być mniejsza niż:
    - a) 15m – od linii energetycznych o napięciu 110 kV,
    - b) 30m – od linii energetycznych o napięciu 220 kV,
    - c) 35m – od linii energetycznych o napięciu 400 kV,
  - 6) wszelkie zmiany zagospodarowania pod linią oraz w odległościach poziomych mniejszych niż wymienione w pkt 5 lit. a,b,c, wymagają uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym,
  - 7) wszystkie działki przewidziane pod zabudowę winny mieć zapewnione realizację przyłączy energetycznych o mocy niezbędnej dla ich obsługi.
6. Gospodarka odpadami winna być zgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym względzie (ustawa o odpadach); obowiązuje wywóz odpadów na wysypisko zgodne z planem gospodarki odpadami przyjętym w gminie.

## § 59

1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem NO z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację zbiorowych oczyszczalni ścieków służących obsłudze jednostek strukturalnych gminy i miasta.
2. Realizacja oczyszczalni na terenach niezainwestowanych oraz wymiana, przebudowa, rozbudowa obiektów na terenach zainwestowanych wymaga spełnienia obowiązujących wymogów ochrony środowiska
3. Na terenach wymiennych w ust. 1 dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym dróg oraz parkingów,
  - 2) zieleni urządzonej.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy Końcowe**

#### **§ 60**

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 0% (słownie: zero procent) dla nieruchomości położonych w granicach opracowania planu , których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu.

#### **§ 61**

Traci moc:

- 1) uchwała Nr VII/68/94 Rady Miejskiej w Czerwionce -Leszczynach z dnia 12 grudnia 1994 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka- Leszczyny (Dz. U. Woj. Kat. z dnia 16.12.1994 r, Nr 15, poz.157),
- 2) uchwała Nr 31/91 Rady Miejskiej w Leszczynach z dnia 30 kwietnia 1991 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Leszczynach (Dz. U. Woj. Kat. z dnia 27 marca 1992r. Nr 3 poz.37),
- 3) uchwała Nr VI/44/97 Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach z dnia 27 czerwca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka - Leszczyny (Dz.U. Woj. Kat. z dnia 20 października 1997 r. Nr 28 poz. 207) .

#### **§ 62**

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

#### **§ 63**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka- Leszczyny wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.