

**UCHWAŁA NR LXVII/644/23
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**

z dnia 25 sierpnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowo planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-
Leszczyny obejmującego obszar położony na południe od ulicy Mikołowskiej w obrębie Przegędza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XXXV/397/17 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Przegędza

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach

stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar położony na południe od ulicy Mikołowskiej w obrębie Przegędza” nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny" przyjętego uchwałą nr L/590/10/ Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. i nr LXIII/598/23 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 marca 2023 r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar położony na południe od ulicy Mikołowskiej w obrębie Przegędza

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenu;
- 5) granice strefy ochronnej magistrali wodociągowej;
- 6) granice strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy kontrolowanej sieci gazowej;
- 2) granice stref sanitarnych cmentarza (50 m i 150 m);
- 3) granice udokumentowanych złóż kopalin;
- 4) granica obszaru górniczego "Dębieńsko 1";
- 5) granica terenu górniczego "Dębieńsko 1".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar na południe od ulicy Mikołowskiej w obrębie Przegędza, o powierzchni 98,55 ha;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej, realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów i wykuszy o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych, przyłączy infrastruktury technicznej do obiektu;
- 6) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) **strefie ochronnej sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci, po obu jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii, na jej usunięcie.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UR** – tereny usług kultu religijnego;
- 4) **UM** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **US** – tereny sportowo-rekreacyjne;
- 6) **RUP** – tereny obsługi produkcji rolniczej;
- 7) **R** – tereny rolne;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 9) **CC** – teren cmentarza czynnego;
- 10) **L** – tereny leśne;
- 11) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 12) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 13) **KDG** - teren publicznej drogi głównej;

14) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych;

15) **KR** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 8. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych i usługowych materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny:

- 1) o symbolu **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) o symbolach **MU** i **UM** należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

§ 10. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich".

§ 11. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. Ujawnia się udokumentowane złoża:

- 1) węgla kamiennego:
 - a) „Dębieńsko” (WK 347);
 - b) „Dębieńsko 1” (WK 11191);
 - c) "Paruszowiec" (WK 359);
- 2) soli kamiennych "Rybnik - Żory - Orzesze" (SK 285).

§ 15. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Dębieńsko 1" ustanowionych dla potrzeb eksploatacji węgla kamiennego.

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 17. W strefach sanitarnych (50 m i 150 m) cementarza, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.
 2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.
 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.
 4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
 5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.
 6. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.
 7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
 8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.
 9. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. W strefie kontrolowanej sieci gazowej obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. Wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, a także wzdłuż wodociągu magistralnego ustala się strefy ochronne oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) przy nasadzeniach drzew, krzewów oraz zagospodarowaniu terenu, konieczność zachowania wymaganych, minimalnych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami technicznymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy "główna", oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - b) drogi publiczne klasy "dojazdowa", oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 2) ustala się następujące, minimalne szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) droga oznaczona symbolem **KDG**: 25 m;
 - b) drogi oznaczone symbolem **KDD**: 6 m;
- 3) ustala się następującą, minimalną szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **KR** - 6 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu lub przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg;
- 5) z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inne szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu.
 2. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oznaczonych symbolami MN, MU i UM drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 20. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU, UM - 2 miejsca na 1 mieszkanie, 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UR - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem RUP - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub obiektu produkcyjnego;
- 5) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 21. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych;
- 3) garaży podziemnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatorycznej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 23. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze;
- 3) przeznaczenia zabronione: zabudowa szeregowa;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 10,5 m budynki mieszkalne;
 - 50 m obiekty infrastruktury elektroenergetycznej na terenie oznaczonym symbolem 11MN;
 - 12 m pozostała zabudowa;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,4 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;

- 16 m pozostała zabudowa;

f) geometria dachu: dowolna;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m²;

b) dla zabudowy bliźniaczej - 600 m².

§ 25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU - 5MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna, budynki użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, socjalne;

2) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze;

3) przeznaczenia zabronione: zabudowa szeregowa, budynki zamieszkania zbiorowego na terenach oznaczonych symbolami 1MU - 4MU;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 6 m garaże i budynki gospodarcze;

- 12 m budynki;

- 50 m obiekty infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

- 14 m pozostała zabudowa;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,4 maksymalna;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- 8 m garaże i budynki gospodarcze;

- 20 m pozostała zabudowa;

f) geometria dachu: dowolna;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej - 700 m²;

b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m².

§ 26. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki kultu religijnego,

2) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, w tym w szczególności związane z obsługą cmentarza;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 6 m budynki gospodarcze;

- 30 m pozostała zabudowa;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,0 maksymalna;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m;

f) geometria dachu: spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°.

§ 27. Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, handlu detalicznego, gastronomii, sportu, biurowe, socjalne;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, warsztaty rzemieślnicze, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże;
- 3) przeznaczenia zabronione: zabudowa bliźniacza i szeregowa, budynki zamieszkania zbiorowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 12 m pozostała zabudowa;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,6 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 16 m pozostała zabudowa;
 - f) geometria dachu: dowolna;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

§ 28. Dla terenu sportowo-rekreacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: szatnie, magazyny, parkingi, itp. związane z funkcją podstawową, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,3 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 16 m;
 - f) geometria dachu - dowolna.

§ 29. Dla terenu obsługi produkcji rolniczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **RUP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki gospodarcze, magazynowe, usługowe, hale produkcyjne związane z produkcją lub przetwórstwem żywności;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: budynki mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym, budynki socjalne, budynki biurowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10 m - budynki mieszkalne;
 - 14 m - pozostała zabudowa;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,6 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- 12 m - budynki mieszkalne;
- 90 m - pozostała zabudowa;

f) geometria dachu - dowolna.

§ 30. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R - 6R**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte i rolne;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, a także sieci, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnej wynoszącej 50 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę (rozbudowę) istniejącej zabudowy, a także realizację nowej zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem 3R, z zachowaniem następujących parametrów i wskaźników zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,4 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 14 m - budynki mieszkalne;
 - 18 m - pozostała zabudowa;
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 4R - 6R, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 2.

§ 31. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
 - b) obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, tj. pomosty, kładki dla pieszych;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC** ustala się nakaz grodzienia nieruchomości.

§ 33. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L** dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń turystycznych.

§ 34. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 2 m.

§ 35. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 2) lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

§ 36. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**, **KDD** i **KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzone.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

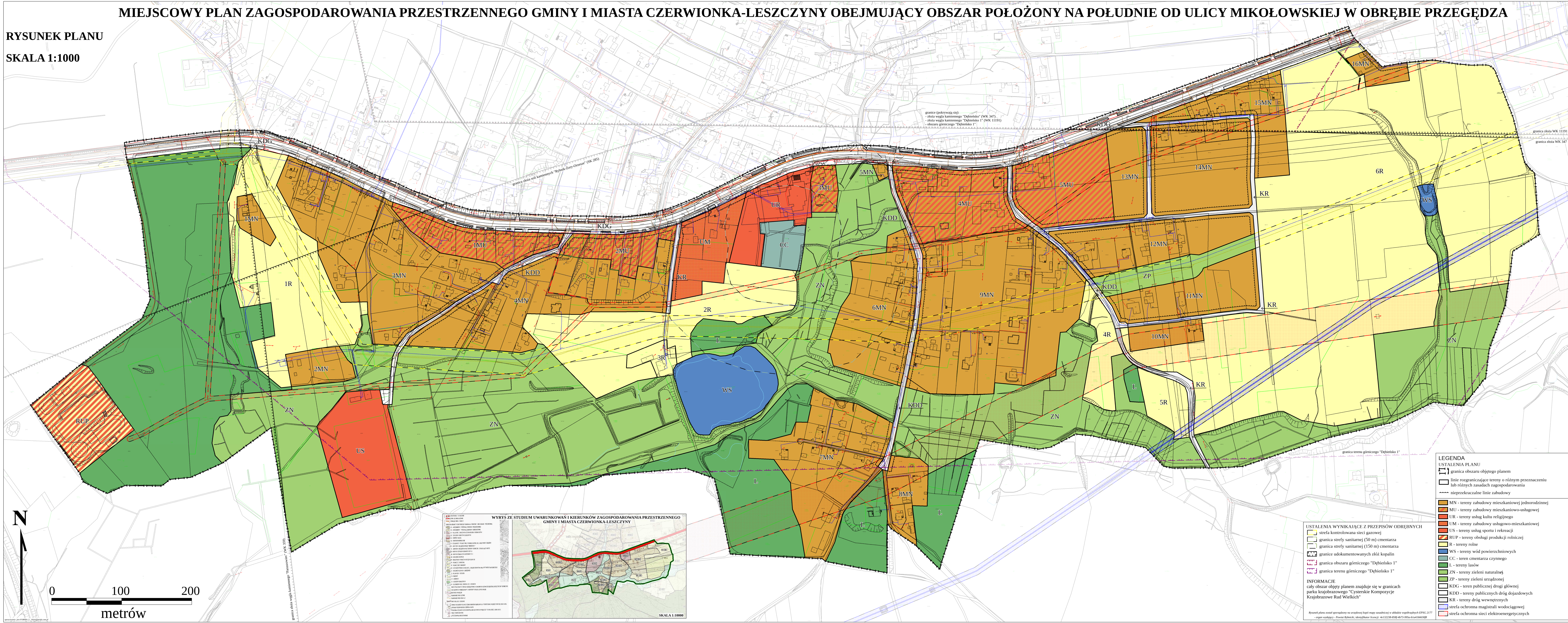
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bernard Strzoda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY NA POŁUDNIU OD ULICY MIKOŁOWSKIEJ W OBRĘBIE PRZEGĘDZA

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



granice (pokrywa się):
- zloka węgla kamiennego "Dębieńsko" (WK 347),
- zloka węgla kamiennego "Dębieńsko 1" (WK 11191),
- obszaru górniczego "Dębieńsko 1"

granica zloka WK 11191
granica zloka WK 347

granica zloka węgla kamiennego "Rudki-Zory-Oczurowo" (SK 205)

LEGENDA
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- strefa kontrolowana sieci gazowej
- granica strefy sanitarnej (50 m) cmentarza
- granica strefy sanitarnej (150 m) cmentarza
- granice udokumentowanych złóż kopalin
- granica obszaru górniczego "Dębieńsko 1"
- granica terenu górniczego "Dębieńsko 1"

INFORMACJE
cały obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich"

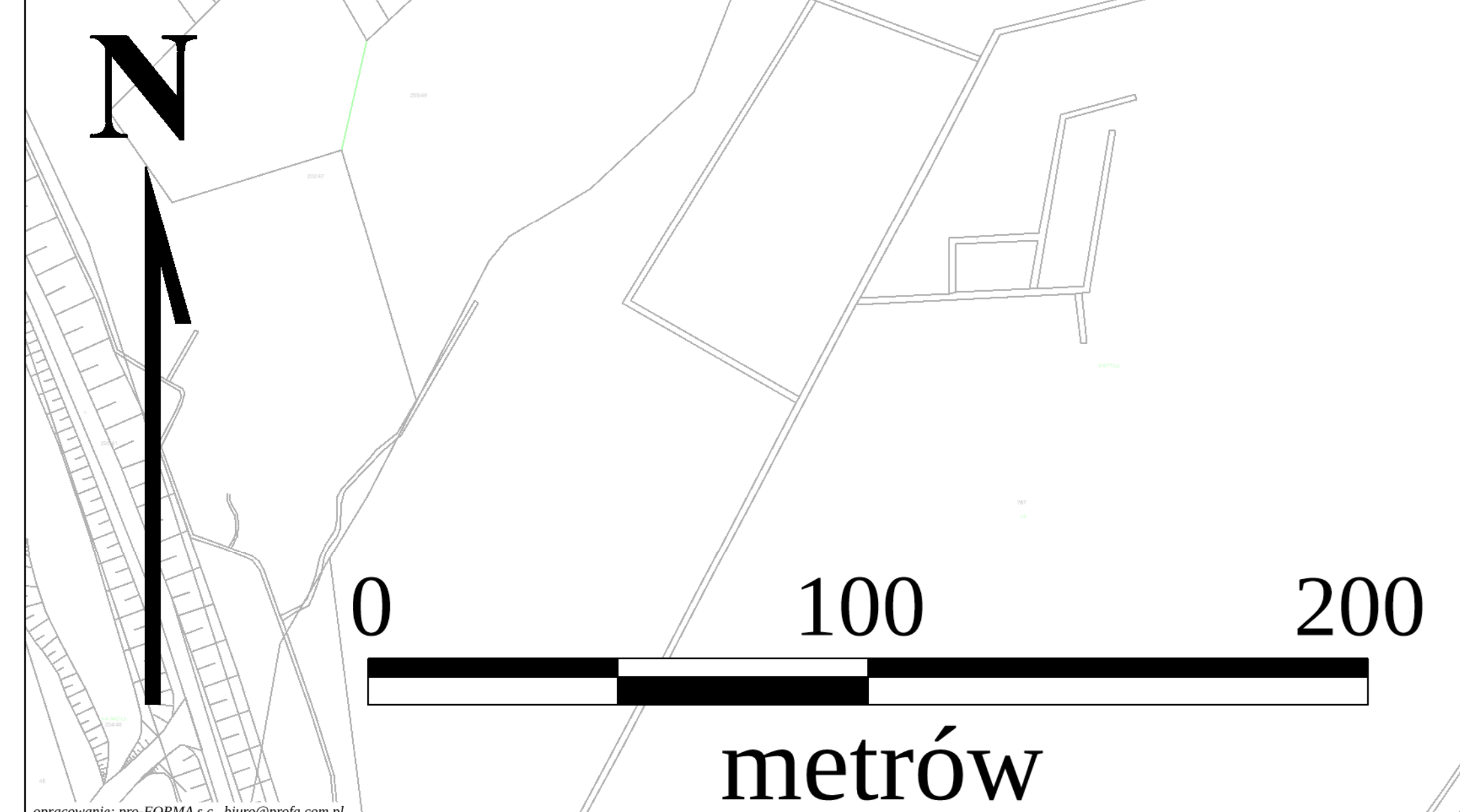
LEGENDA
USTALENIA PLANU

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UR - tereny usług kultu religijnego
- UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- RUP - tereny obsługi produkcji rolnej
- R - tereny rolne
- WS - tereny wód powierzchniowych
- CC - teren cmentarza czynnego
- L - tereny lasów
- ZN - tereny zieleni naturalnej
- ZN - tereny zieleni urządzonej
- ZP - tereny publicznych dróg dojazdowych
- KDD - tereny publicznych dróg dojazdowych
- KR - tereny dróg wewnętrznych
- strefa ochronna magistrali wodociągowej
- strefa ochronna sieci elektroenergetycznych

Rysunek planu został sporządzony na podstawie kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG 2177
- organ wydający - Powiat Rolski, Identyfikator terenu: 44 32238-050-4673-9956-01441963091

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY

SKALA 1:10000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

I wyłożenie do publicznego wglądu
(zbieranie uwag od 25 sierpnia 2022 roku do 30 września 2022 roku)

Lp	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1.	5.09.2022	(...)*	Zmiana przebiegu projektowanej drogi KR do granicy działki, zgodnie z załącznikiem do uwagi.	1700/171	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD, - tereny publicznych dróg dojazdowych, KR – tereny dróg wewnętrznych, ZN – tereny zieleni nieurządzonej.	-	X	Zlikwidowano część drogi (przecinającą działkę) oznaczonej symbolem KR i zastąpiono ją placem nawrotowym.
2.	5.09.2022	(...)*	Zmiana przebiegu projektowanej drogi KR do granicy działki, zgodnie z załącznikiem do uwagi.	1700/171	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD, - tereny publicznych dróg dojazdowych, KR – tereny dróg wewnętrznych, ZN – tereny zieleni nieurządzonej.	-	X	Zlikwidowano część drogi (przecinającą działkę) oznaczonej symbolem KR i zastąpiono ją placem nawrotowym.
3.	15.09.2022	(...)*	Rozszerzenie przeznaczenia działki o usługi komercyjne	1259/183	R – tereny rolne, ZN – tereny zieleni nieurządzonej.	-	X	Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cmentarz, jak również brak dojazdu do działki nie przewiduje się rozwoju zabudowy.
4.	20.09.2022	(...)*	Zwężenie projektowanych dróg wewnętrznych do 4,5 lub 5 m.	1358/115, 1359/115, 1361/115, 756/117	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KR – tereny dróg wewnętrznych, R – tereny rolne.	-	X	Przyjęta w projekcie minimalna szerokość dróg wewnętrznych ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 13MN – 16 MN.
5.	21.09.2022	(...)*	Przekształcenie działki na działkę budowlaną.	764/72	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolne.	-	X	Przekształcenie niemożliwe z uwagi na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6.	26.09.2022	(...)*	Zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy do 1,0.	1628/177	MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,	-	X	Podniesienie wskaźnika niemożliwe z uwagi na

					MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.			ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7.	26.09.2022	(...)*	Zmiana przeznaczenia części terenu działki (zgodnie z załącznikiem graficznym) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	518/76	R – tereny rolne.	-	X	Uwaga częściowo uwzględniona – fragment działki (zgodny z definicją luki budowlanej ze studium) został włączony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
8.	28.09.2022	(...)*	Wyjaśnienie dlaczego działka nie została przekwalifikowana z rolnej na budowlaną?	863/70	-	-	X	Działka znajduje się poza obszarem objętym planem.
9.	29.09.2022	(...)*	Zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe (MU).	1117/183, 1118/183	UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej.	-	X	Przekształcenie działki na teren mieszkaniowo-usługowy niemożliwe z uwagi na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
10.	29.09.2022	(...)*	Dopuszczenie możliwości dojazdu do działek pasem o szerokości 5 m wzdłuż północnej granicy działek 1528/208 i 1525/208.	917/210	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	-	X	Działki znajdują się w terenach wyłączonych z możliwości zabudowy na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
11.	29.09.2022	(...)*	Zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej (luka budowlana).	1987/178, 1988/178	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolne.	-	X	Przekształcenie niemożliwe z uwagi na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (działki nie spełniają definicji luki budowlanej).
12.	29.09.2022	(...)*	Przekwalifikowanie działki na budowlaną w całości oraz likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej.	892/116	KR – tereny dróg wewnętrznych, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny rolne.	-	X	Projektowana droga wewnętrzna ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 13MN – 16 MN., na działce 892/116 istnieje możliwość realizacji zabudowy w I linii zabudowy Z uwagi na znaczną ilość wolnych terenów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie tworzenie kolejnych linii zabudowy stoi w sprzeczności z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią określonymi w

								ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
II wyłożenie do publicznego wglądu (zbieranie uwag od 9 lutego 2023 r. do 17 marca 2023 r.)								
13.	27.02.2023	(...)*	Przekształcenie terenów pod tereny usługowe oraz mieszkaniowe jednorodzinne.	1615/183	R – tereny rolne, L – tereny lasów, ZN – tereny zieleni naturalnej.	-	X	Uwaga częściowo uwzględniona – fragment działki został włączony do terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM).
14.	27.02.2023	(...)*	zmiana przebiegu drogi wewnętrznej KR w obrębie działki zgodnie z załączonym szkicem.	1700/171	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KR – tereny dróg wewnętrznych, ZN – tereny zieleni naturalnej.	-	X	Zlikwidowano rezerwę terenu pod drogę wewnętrzną (KR).
15.	10.03.2023	(...)*	Dopuszczyć budownictwo rolnicze-zagrodowe, powiększyć obszar oznaczony symbolem R3, skorygować §30 tekstu zgodnie z wnioskiem.	1986/178, 1677/174	R – tereny rolne.	-	X	Uwaga częściowo uwzględniona - powiększono obszar oznaczony symbolem R3 umożliwiając realizację w jego obrębie nowej zabudowy zagrodowej, a także przebudowę (rozbudowę) zabudowy istniejącej.
III wyłożenie do publicznego wglądu (zbieranie uwag od 20 kwietnia 2023 r. do 24 maja 2023 r.)								
16.	10.05.2023	(...)*	Powiększyć obszar oznaczony symbolem R3 zgodnie z załączoną mapą, do granicy użytku Br-RVI, skorygować §35 tekstu zgodnie z wnioskiem.	1986/178,1677/174	R – tereny rolne.	-	X	Uwaga częściowo uwzględniona - powiększono obszar oznaczony symbolem 3R. Na terenie objętym wnioskiem jest możliwa budowa stawów i zbiorników wodnych w ramach obowiązujących zapisów planu.
17.	18.05.2023	(...)*	Dopuszczenie lokalizacji lokali użytkowych dla działalności nieuciążliwej na terenach zabudowy mieszkaniowej, przeprojektowanie drogi wewnętrznej biegnącej przez działkę, ewentualnie poszerzenie pasa zabudowy w części wschodniej działki o 3 m.	892/116	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KR – tereny komunikacji wewnętrznej, R – tereny rolne.	-	X	Istnieje możliwość realizacji lokali użytkowych w ramach obowiązującego przeznaczenia terenu. Wyznaczony w planie miejscowym teren przeznaczony do zabudowy umożliwia realizację zabudowy w II liniach.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/644/23
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że gmina nie poniesie jakichkolwiek kosztów uchwalenia planu miejscowego. Natomiast jego uchwalenie może wygenerować dodatkowe dochody dla budżetu. Oszacowany w prognozie bilans jest dodatni i wynosi około 0,4 mln zł.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/644/23
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu dopasowanie ustaleń obowiązującego dotychczas planu (z 2002 r.) do wymagań obecnie obowiązujących przepisów prawa, a także korektę terenów przeznaczonych do zabudowy w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami (np. szerokość stref kontrolowanych magistralnych sieci gazowych), a także oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców i gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone na południe od ul. Mikołowskiej w obrębie Przegędza (część miejscowości) objęte dotychczas planem miejscowym z 2002 r. (uchwała nr IX/78/2002 z dnia 26.09.2002 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wnioskami właścicieli terenów jak również wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. Dysponowanie nowymi terenami przeznaczonymi do zabudowy ma na celu uporządkowanie (wypełnienie) istniejących obszarów zabudowanych;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". W planie miejscowym ujawnia się również udokumentowane złoża kopalin, a także obszary i tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów z możliwością racjonalnego ich powiązania z zabudową istniejącą;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej (i możliwej do zrealizowania) zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – plan miejscowy nie przewiduje konieczności rozbudowy istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (w planie nie przewiduje się lokalizacji nowych dróg publicznych).

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny (uchwała nr XVI/173/20 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 stycznia 2020 r.), w której wskazuje się na brak aktualności planu miejscowego z 2002 r. i konieczność jego zmiany.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.