

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Nowy Dwór w obrębie Leszczyny**

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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr III/28/24 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 3 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ul. Nowy Dwór w obrębie Leszczyny

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

**stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Nowy Dwór w obrębie Leszczyny” 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., z późn. zm.**

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Nowy Dwór w obrębie Leszczyny**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego 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.** Część graficzna planu miejscowego 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) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów.

2. 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 w rejonie ul. Nowy Dwór w obrębie Leszczyny;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące minimum 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maksimum 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.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenu**

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

- 1) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 2) **IK** – teren kanalizacji;
- 3) **IO** - tereny gospodarowania odpadami;
- 4) **L** - teren lasu;
- 5) **Z** – tereny zieleni.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 5. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 6. Zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

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

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

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

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

§ 10. 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**

§ 11. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego:

- 1) „Dębieńsko” (WK 347);
- 2) „Dębieńsko 1” (WK 11191).

§ 12. Na terenach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy związanej z lotniczym urządzeniem naziemnym - radarem meteorologicznym zlokalizowanym w gminie Czerwionka-Leszczyń. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji radaru oraz w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

§ 14. 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. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

6. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

7. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 15. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulicę Nowy Dwór, oznaczoną na części graficznej planu symbolem **1KDD**.

§ 16. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **IK** - 1 miejsce na 3 zatrudnionych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **IO** - 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

§ 17. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

§ 18. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

§ 19. 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**

§ 20. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDD** ustala się możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania ruchu drogowego, dróg rowerowych, chodników, zieleni urządzonej.

§ 21. Dla terenu kanalizacji oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji;
- 2) możliwość lokalizacji parkingów, garaży, budynków gospodarczych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 12 m pozostała zabudowa;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,5 maksymalna;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - 16 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 75 m pozostała zabudowa;
  - f) geometria dachu: dowolna.

§ 22. Dla terenów gospodarowania odpadami oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1IO** i **2IO** ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające: tereny usług biurowych i administracji, tereny produkcji;
- 2) przeznaczenia wykluczane: tereny składowisk odpadów, tereny unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, tereny elektrowni wiatrowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,001 - 1,0 maksymalna;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 60 m;
  - f) geometria dachu: dowolna.

§ 23. Dla terenu lasu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1L** dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń turystycznych.

§ 24. Dla terenów zieleni oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1Z** i **2Z**:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 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 - 90%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyń.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Lp	DATA WPŁYWU 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	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia.....2024 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**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia ..... 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

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 2024 r. poz. 1112).

Uchwalenie planu miejscowego stanowi kolejny etap prac mających na celu stworzenie możliwości realizacji gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków. Dokonana w 2023 r. zmiana ustaleń studium dla przedmiotowego terenu umożliwiła zmianę zapisów obowiązującego dotychczas na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r.

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

- obszar objęty planem obejmuje tereny oczyszczalni ścieków i jej bezpośredniego otoczenia położone w dolinie Bierawki i potoku Leszczynka, wzdłuż ulicy Nowy Dwór, w obrębie Leszczyny. Obszar ten objęty był dotychczas planem miejscowym z 2002 r. (uchwała nr IX/78/2002 z dnia 26.09.2002 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów związanych z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, a także wskazanymi potrzebami inwestycyjnymi gminy (budowa PSZOK, budowa OZE). Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także potrzeb w kwestii racjonalnego wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. Dyspozycje zawarte w planie uwzględniają bieżący charakter użytkowania terenów, a także ich położenie w skali gminy (w tym potencjalnie niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie);
- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża kopalin. Na obszarze objętym planem nie występują obszary górnicze ani tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie terenów przeznaczonych do zabudowy uwzględnia ograniczenia wynikające z warunków środowiska;
- 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 konieczność dostosowania zapisów planów miejscowych do zmieniających się potrzeb i realiów społeczno-gospodarczych.

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