

# GMINA I MIASTO CZERWIONKA-LESZCZYNY



---

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla części terenu  
górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach  
Czuchów i Dębieńsko**

---

**ETAP 5: PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO  
WGLĄDU**

KATOWICE, LIPIEC 2020 r.



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, STUDIÓW,  
USŁUG I REALIZACJI SPÓŁKA Z O.O.**

40-036 KATOWICE, ul. Wita Stwosza 6/lok.7,

tel./fax. (0 32) 206 52 69

KRS 0000121817

NIP 634-012-90-90

Sąd Rejonowy dla Katowic,

Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

Kapitał spółki: 50.310,00 zł

Konto bankowe: ING B.Śl. VII O/K-ce 51 1050 1214 1000 0007 0000 9293

e-mail:terplan@terplan.com.pl

www.terplan.com.pl

**Kierownik Zespołu**

mgr inż. arch. Ryszard Wyszzyński

**Projektanci**

mgr Kamil Rysz

mgr inż. Maciej Wyszzyński

**ZESPÓŁ**

Dr Kinga Mazurek - Matuszewska

mgr Julia Strojec

techn. Teresa Malcharek

techn. Ewa Oszek

## UCHWAŁA

Nr .....

### RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE–LESZCZYNACH

z dnia .....

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVI/407/17 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko

#### **Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach**

stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko” 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 zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 25 października 2013 r.

#### **i uchwała**

#### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko**

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 154 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach 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.
3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

## § 2

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
  - 5) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;
  - 6) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
    - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
    - c) **UMN** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) **U** – teren zabudowy usługowej,
    - e) **UKk** – teren zabudowy usługowej kultu religijnego,
    - f) **R** – teren rolny wyłączony z zabudowy,
    - g) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
    - h) **ZL** – teren lasu,
    - i) **ZWS** – teren zieleni w dolinie cieków wodnych,
    - j) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - k) **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
    - l) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
    - m) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
    - n) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
    - o) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica administracyjna gminy Czerwionka–Leszczyny;
  - 2) granica terenu górniczego „Szczygłowice I”;
  - 3) granica strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa relacji Knurów-Przegędza;
  - 4) stanowiska archeologiczne wraz z numerami;
  - 5) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
    - a) obszaru górniczego „Dębieńsko 1”,
    - b) terenu górniczego „Dębieńsko 1”,
    - c) złoża węgla kamiennego „Dębieńsko” - ID 347,
    - d) złoża węgla kamiennego „Dębieńsko 1” - ID 11191.
3. Rysunek planu poza treścią mapy zasadniczej zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:
  - 1) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa relacji Knurów - Przegędza;
  - 2) gazociąg średniego ciśnienia DN400 stal;
  - 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
  - 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV;
  - 5) kablowe linie elektroenergetyczne 20kV;
  - 6) stacje transformatorowe;
  - 7) istniejące trasy rowerowe – trasa nr 2 żółta;
  - 8) proponowane trasy rowerowe.

## § 3

Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 5) **przeznaczaniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf, które służą uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna;
- 9) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, 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;
- 10) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 11) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu;
- 12) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
  - a) **administracyjno – biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, ubezpieczeń, bankowości oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
  - b) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
  - c) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, rozrywki, gastronomii, drobnych usług i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, kosmetyka, studia tatuażu, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, meblarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, warsztaty samochodowe,
  - d) **społeczne** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług społecznych w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, oświaty, administracji publicznej, służb ratowniczych.

## Rozdział 2 Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

### § 4

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się **zakaz**:
  - 1) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych takich, jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa lub falista;
  - 2) budowy garaży i budynków gospodarczych z okładziną z blachy.
2. W obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość:
  - 1) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
  - 2) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
  - 3) prowadzenia robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
    - a) 2,5% – w wypadku wysokości,
    - b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania;
  - 4) prowadzenia przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

### § 5

1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
  - 1) oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
  - 2) oznaczonych symbolem **MNU, UMN** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
2. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się **zakaz**:
  - 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy 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, wyjątek stanowią:
    - a) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin,
    - b) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
    - c) budowie przeciwpowodziowe,
  - 2) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
  - 3) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów.
  - 4) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.
3. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu**, dla terenów zieleni w dolinie cieków wodnych oznaczonych symbolem **ZWS** ustala się:
  - 1) **nakaz**:
    - a) zachowania i utrzymania zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień,
    - b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,
    - c) zastosowania rozwiązań i technologii minimalizujących szkody w środowisku w trakcie realizacji lokalizacji i użytkowania infrastruktury technicznej,
    - d) zachowania ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych;

- 2) **dopuszczenie** zmiany w ukształtowaniu terenu wynikającej z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3 dla terenów **ZWS** w tym w szczególności prac związanych z realizacją zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz konserwacją i utrzymaniem koryta cieku wodnego.

## § 6

1. W obszarze objętym planem ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów zabytkowych:
  - 1) budynków:
    - a) budynek mieszkalny – ul. 3 Maja 76, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),
    - b) budynek mieszkalno-usługowy – ul. 3 Maja 78 oznaczony na rysunku planu numerem (1b),
    - c) budynek mieszkalno-usługowy – ul. 3 Maja 92 oznaczony na rysunku planu numerem (1c),
    - d) kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP – ul. 3 Maja 98 oznaczony na rysunku planu numerem (1d),
    - e) budynek mieszkalno-usługowy – ul. 3 Maja 100 oznaczony na rysunku planu numerem (1e),
    - f) budynek mieszkalno-usługowy – ul. Kochanowskiego 12 oznaczony na rysunku planu numerem (1f),
    - g) budynek mieszkalno-usługowy – ul. Kochanowskiego 42 oznaczony na rysunku planu numerem (1g);
  - 2) obiektów małej architektury:
    - a) krzyż drewniany przy kościele – ul. 3 Maja 98 oznaczony na rysunku planu numerem (2a),
    - b) kapliczka – ul. Wypiańskiego oznaczony na rysunku planu numerem (2b).
2. Dla budynków wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) **nakaz:**
    - a) ochrony budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:
      - bryłę obiektu,
      - spadki dachu,
      - pokrycie dachu,
      - detal architektoniczny,
      - historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych,
      - wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
    - b) stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;
    - c) utrzymania ceglanych elewacji,
  - 2) **zakaz:**
    - a) docieplania elewacji obiektów zabytkowych,
    - b) nadbudowy budynków,
    - c) malowania farbami kryjącymi elewacji ceglanych,
    - d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;
    - e) lokalizacji szaf telekomunikacyjnych i transformatorów SN/nN jako wolnostojących,
  - 3) **dopuszczenie:**
    - a) docieplenia ścian szczytowych oraz tylnej budynku przy ulicy 3 Maja 100;
    - b) zadaszenia wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,
    - c) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,
    - d) zmiany sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.
3. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się nakaz zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu.
4. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.

5. W obszarze planu znajdują się następujące zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- 1) AZP 100–44/28;
  - 2) AZP 100–44/33.

## § 7

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa**

- 1) wskazuje się granicę granice terenu górniczego Szczygłowice I;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach:
  - a) udokumentowanych złóż węgla kamiennego
    - „Dębieńsko ID 347”;
    - „Dębieńsko 1 ID 11191”;
  - b) obszaru górniczego „Dębieńsko 1”;
  - c) terenu górniczego „Dębieńsko 1”;
- 3) w granicach terenów i obszarów, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:
  - a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno–górnicych,
  - b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
- 4) w zakresie wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa relacji Knurów-Przegędza obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

## § 8

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

W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

## § 9

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:
  - 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
    - a) drogę publiczną klasy „zbiorcza” oznaczoną symbolem **KDZ**,
    - b) drogi publiczne klasy „lokalna” oznaczone symbolem **KDL**,
    - c) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem **KDD**,
    - d) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW**,
  - 2) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę 3 Maja poza południową granicą obszaru oraz ulicę Odrodzenia oznaczona symbolem **1KDZ**;
  - 3) dopuszczenie:
    - a) lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych,
    - b) zaliczenia do miejsc do parkowania miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;



- 2) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy usługowej obejmującej usługi administracyjno-biurowe i drobnego rzemiosła: 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę;
- 4) dla pozostałej zabudowy usługowej – min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) w zakresie ustalonych w pkt 2–4 minimalnych wskaźników miejsc zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
  - 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
  - 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
  - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

## § 10

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
  - 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
  - 2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
  - 3) dopuszczenie:
    - a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
    - b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,
  - 4) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) obsługa z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
  - 3) dopuszczenie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem §7 pkt 3),
3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
  - 2) dopuszczenie zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
  - 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.
6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;
  - 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
  - 3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

- 4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi.
7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:
  - 1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.
8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

## § 11

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

## § 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **8MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenia dopuszczalne:
    - a) miejsca do parkowania,
    - b) dojazdy, dojścia,
    - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
    - d) zieleni urządzonej,
    - e) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,4,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,
    - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
  - 6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15°;
  - 8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
  - 9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;
  - 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,

- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

### § 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MNU** do **5MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
      - społeczne,
      - konsumpcyjne,
      - handlu detalicznego,
      - administracyjno–biurowe,
      - sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) miejsca do parkowania,
    - b) dojazdy, dojścia,
    - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
    - d) zieleń urządzona,
    - e) infrastruktura techniczna;
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,05,
    - b) maksymalny 0,4,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,
    - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
  - 6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;
  - 8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
  - 9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;
  - 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

## § 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1UMN** do **7UMN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
      - konsumpcyjne,
      - handlu detalicznego,
      - administracyjno–biurowe,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) miejsca do parkowania,
    - b) dojazdy, dojścia,
    - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
    - d) zieleń urządzona,
    - e) infrastruktura techniczna;
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,05,
    - b) maksymalny 0,6,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,
    - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
  - 6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od  $2^{\circ}$ –  $15^{\circ}$ ;
  - 8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
  - 9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;
  - 10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej:  $700 \text{ m}^2$ ,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej:  $500 \text{ m}^2$ ,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość powierzchni działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej:  $700 \text{ m}^2$ ,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej:  $500 \text{ m}^2$ ,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do  $20^{\circ}$ .

## § 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **4U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
    - a) społeczne,
    - b) konsumpcyjne,
    - c) handel detaliczny,
    - d) administracyjno – biurowe;
  - 2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) garaże,
  - b) miejsca do parkowania,
  - c) dojazdy, dojścia,
  - d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - e) zieleni urządzona,
  - f) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,1,
    - b) maksymalny: 0,4,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 14,5 m,
    - b) wysokość garaży: nie więcej niż 6 m,
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
  - 6) kształt dachu: wielospadowy lub dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci do 45° lub płaski.
  - 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
  - 8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

## § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKk** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) garaże,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) dojazdy, dojścia,
    - d) budynki gospodarcze,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,10,
    - b) maksymalny: 1,0,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wież kościelnych: nie więcej niż 20 m,
    - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
  - 6) kształt dachu:
    - a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 30° - 60° lub płaski,
    - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° - 15°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne wyłączone z zabudowy;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
    - b) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej;
  - 2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji;
  - 3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

#### § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia sportu i rekreacji,
    - b) dojazdy, dojścia,
    - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
    - d) zieleń urządzona,
    - e) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 75%;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
  - 4) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15° – 45° lub płaski.

#### § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: las.
2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

#### § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZWS** do **7ZWS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń w dolinie cieków wodnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
    - b) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 **zakazuje się**:
  - 1) zabudowy i zagospodarowania terenu innego niż ustalone w ust.1 i ust.2;
  - 2) nadsypywania terenu.

## § 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) dojścia, dojazdy,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,001,
    - b) maksymalny: 0,8;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych ale nie więcej niż 13 m,
    - b) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
    - c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 25 m.
  - 5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> lub płaski.

## § 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące szerokości drogi **KDZ** – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru objętego planem: od 13 m do 20 m.
3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDL** do **5KDL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **1KDL** – od 10 m do 15 m,
  - 2) **2KDL** – od 12 m do 12,5 m;

- 3) **3KDL** – 12,0 m;
  - 4) **4KDL** – od 8,5 m do 11 m;
  - 5) **5KDL** – od 10,5 m do 15 m.
3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

#### **§ 25**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **9KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **1KDD** – od 10 m do 11 m zakończona placem do zawracania 10 m x 15 m;
  - 2) **2KDD** – od 7 m do 10 m;
  - 3) **3KDD** – od 9,5 m do 10 m;
  - 4) **4KDD** – od 9,8 m do 10,5 m zakończona placem do zawracania 12 m x 15 m;
  - 5) **5KDD** – od 9,8 m do 10 m;
  - 6) **6KDD** – od 9,8 m do 10,5 m;
  - 7) **7KDD** – od 9,5 m do 10,5 m.
  - 8) **8KDD** – od 9,5 m do 10,5 m.
  - 9) **9KDD** – od 9,5 m do 10,5 m.
3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

#### **§ 26**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **6KDW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **1KDW** – od 5 m do 8 m
  - 2) **2KDW** – od 6 m do 9 m zakończona placem do zawracania 10x10m;
  - 3) **3KDW** – 6 m;
  - 4) **4KDW** – 6 m;
  - 5) **5KDW** – od 8 m; zakończona placem do zawracania 9x12m;
  - 6) **6KDW** – 6 m
3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

#### **§ 27**

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyzny.

#### **§ 28**

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



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach 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**

Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno–prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

## Uzasadnienie

Projekt „**miejscowego planu zagospodarowania Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko**” sporządzono na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXVI/407/17 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” obejmującego obszar w obrębach Czuchów i Dębieńsko.

Projekt planu obejmuje wschodnią część dzielnicy Czuchów, zachodnią część dzielnicy Dębieńsko oraz północną niewielką część dzielnicy Czerwionka. Gmina Czerwionka-Leszczyny jest położona w centralnej części województwa śląskiego, w zachodniej części powiatu rybnickiego. Czerwionka-Leszczyny jako jednostka administracyjna graniczy z miastami Rybnik, Żory, Knurów oraz Orzesze oraz gminami wiejskimi Gierałtowice, Ornontowice i Pilchowice. Od pozostałych gmin powiatu rybnickiego Czerwionkę-Leszczyny oddziela miasto na prawach powiatu - Rybnik.

Teren objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 154 ha. Jego granicę wyznaczają:

- od północy - granica administracyjna gminy,
- od zachodu - ulica Swobody oraz ulica Kościelna (a także tereny rolne i tereny doliny rzeki Jordanek),
- od wschodu - ulica Górnicza,
- od południa - ulica 3 Maja oraz ulica Przemysłowa.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem charakteryzuje się dominacją terenów rolnych stanowiących 37,13% przedmiotowego obszaru (ok. 57 ha). Duży udział w powierzchni mają również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 25 ha), tereny ogrodów przydomowych (ok. 23 ha) oraz terenów zieleni nieurządzonej (ok. 22 ha). Tereny zabudowy mieszkaniowej zajmują około 18% powierzchni obszaru objętego planem. Zabudowa mieszkaniowa jest skoncentrowana głównie w rejonie ulic 3 Maja, Przemysłowej i Górnicznej oraz szeregu uliczek zorientowanych południkowo i równoleżnikowo odchodzących od główniejszych dróg w głąb terenu opracowania.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji planowanych inwestycji z zachowaniem zasad ładu przestrzennego,
- uwzględnienie ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny”,
- zwiększenie atrakcyjności inwestowania i efektywne wykorzystanie terenów położonych w granicach sołectwa,
- zapewnienie możliwości harmonijnego rozwoju nowej zabudowy biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz potrzeb społecznych,
- uwzględnienie aktualnych złóż surowców naturalnych,
- uwzględnienie aktualnych uwarunkowań górniczych.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:**

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:
  - zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
  - wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - zasad przekształceń i modernizacji istniejącej zabudowy,
  - stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista.
- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu,

- zachowanie istniejących terenów rolnych i leśnych,
  - wyznaczenie terenów zieleni w dolinach cieków wodnych,
  - wyznaczenie terenów zieleni urządzonej,
  - wyznaczenie terenów wód powierzchniowych i wód płynących wraz z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów w zakresie ich ochrony,
  - zachowanie i utrzymanie zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych **ZWS**.
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- wskazanie obiektów zabytkowych jako objętych ochroną w planie miejscowym i ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
  - wskazanie zabytkowych krzyży, kapliczek przydrożnych objętych ochroną w planie miejscowym oraz ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
  - wskazanie stanowisk archeologicznych.
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- wskazanie obszaru górniczego „Dębieńsko 1”,
  - wskazanie terenu górniczego „Dębieńsko 1”,
  - wskazanie złoża węgla kamiennego „Dębieńsko” - ID 347,
  - wskazanie złoża węgla kamiennego „Dębieńsko 1” - ID 11191.
  - wskazanie stref od cementarza położonego poza planem, ograniczających możliwości zagospodarowania,
  - wskazanie strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa;
  - wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
- e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez
- ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,
  - wyznaczenie terenów zabudowy usługowej
  - wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych usprawniających obsługę obszaru objętego planem.
- f) prawo własności poprzez:
- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
  - uwzględnienie wydanych pozwoleń na budowę,
  - uwzględnienie w możliwym zakresie złożonych wniosków,
  - ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne (drogi publiczne na terenach prywatnych).
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
- w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - w obszarze objętym planem utrzymano tereny istniejących dróg publicznych zapewniające właściwy system obsługi komunikacyjnej terenu,
  - w obszarze planu nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.
- h) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi istniejącymi i projektowanymi oraz drogami wewnętrznymi,
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
- poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury

technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/ obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków do dnia 12 kwietnia 2019 r., na stronie internetowej miasta Czerwionka-Leszczyny, w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce - Tablica ogłoszeń - Planowanie Przestrzenne, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniesiono szereg wniosków indywidualnych dotyczących zmiany przeznaczenia działek, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego,
- przeprowadzenie spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami w dniu **18.11.2019 r. o godz. 16:00** w Szkole Podstawowej nr 6 w Czuchowie w ramach realizowanego projektu „Przestrzeń do rozmowy - rozbudowany system konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie warsztatów konsultacyjnych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego "Dębieńsko 1" obejmującego część dzielnicy Czuchów i Dębieńsko w rejonie ulic Górniczej, Kochanowskiego, 3 Maja, Kościelnej i Swobody, które odbędą się w dniu **17 lutego 2020 roku** o godz. **17:00** w Szkole Podstawowej nr 6 w Czuchowie.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz.283), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urzędzeń wodociągowych.

**2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:**

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie terenów istniejącej zieleni w dolinach cieków wodnych,
- zachowanie terenów rolnych,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium.

**3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy,
- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej, tworzący zhierarchizowany układ sieci dróg-drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrznej i ciągi pieszo – jezdne,

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,

- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającą realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

- c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2003 nr 166, poz. 1612), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez:
- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,
  - kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

**4. Zgodność z wynikami analizy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, przyjętej Uchwałą Nr XVI/173/20 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium i planów miejscowych wskazały, iż obowiązujący plan dla obszaru całej gminy z roku 2002 jest nieaktualny i wymaga zmiany ponieważ nie odpowiada wymogom obowiązujących przepisów prawa w tym aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r nr 164, poz. 1587);

**5. Wpływ na finanse publiczne**, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

W przypadku w/w planu jako źródła dochodów wskazano w prognozie:

- 1) przyrost podatku od nieruchomości
- 2) uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej

Natomiast jako koszty wskazano w prognozie:

- 1) budowę nowych połączeń drogowych
- 2) wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny tj. pod drogi
- 3) regulacje własności w istniejących drogach publicznych

**6. Procedura formalno-prawna** sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.293.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz.283), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają 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 zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r.