

MINA I MIASTO CZERWIONKA-LESZCZYNY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA LESZCZYNY OBEJMUJĄCY OBSZAR W REJONIE ULICY MŁYŃSKIEJ W OBRĘBIE LESZCZYNY ETAP II – OPINIE I UZGODNIENIA



CZERWIEC 2023



Przestrzeń 2K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Brygadzystów 4A/7

41-717 Ruda Śląska

Zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach – X Wydział Gospodarczy

KRS: 0000889474

REGON: 388429952

NIP: 6412553119

Tel. 692214351, 696690706

www.przestrzen2k.pl

przestrzen2k@przestrzen2k.pl

ZAMAWIAJĄCY: GMINA I MIASTO CZERWIONKA-LESZCZYNY

UMOWA NR: 15/2022 ZAWARTA W DNIU 8 GRUDNIA 2022 R.

Zespół projektowy:

dr Kamil Rysz

doktor w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki o zarządzaniu i jakości,
urbanista, specjalista z zakresu gospodarki nieruchomościami

dr Kinga Mazurek-Matuszewska

doktor w dziedzinie nauk ścisłych i przyrodniczych w dyscyplinie nauki o Ziemi i środowisku,
geografia fizyczna, specjalista kształtowanie i ochrona środowiska
urbanista

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia 2023 r.

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

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z uchwałą Nr LVII/536/22 Rady Miejskiej w Czerwionce Leszczynach z dnia 28 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Młyńskiej 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 Młyńskiej w obrębie Leszczyny nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętej uchwałą Nr LXIII/59823 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 marca 2023 r.

i uchwała

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. 1. Na **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Młyńskiej w obrębie Leszczyny** zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych w części graficznej planu.

3. Treść niniejszej 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. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
 - a) **P** - teren produkcji,
 - b) **KDG** - teren drogi głównej,
 - c) **Z** - teren zieleni,

2. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 5) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złóż węgla kamiennego "Dębieńsko" (ID 347) oraz "Dębieńsko 1" (ID 11191);
- 6) strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu.

3. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

- 1) obszar dawnej płytkiej eksploatacji (do 100 m p.p.t.);
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV;
- 3) sieć ciepłownicza.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem w niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

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

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem 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;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **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;
- 5) **terenie** – 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;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż mieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) rozwój funkcji produkcyjnych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) ochrona przed zainwestowaniem terenów zieleni w dolinie Bierawki.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących 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, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego,

- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą
 - zabudowy przemysłowo-usługowej, usługowej, magazynowej, instalacji;
- c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- d) 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,

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się **nakaz** zachowania zieleni w dolinie Bierawki oznaczonej na rysunku planu symbolem **1Z** z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach złóż węgla kamiennego "Dębieńsko" (ID 347) oraz "Dębieńsko 1" (ID 11191).

2. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- 1) wysokie i wynosi 10%,
- 2) średnie i wynosi 1%.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

4. W obszarze objętym planem wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

5. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się granice Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.

6. W obszarze objętym planem wskazuje się strefę od linii kolejowej ograniczającą możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- 2) wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

§ 9. 1. Ustala się **obszary przestrzeni publicznych** składające się z terenów dróg publicznych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDG** i **2KDG**.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) **zakaz:** tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami, takich jak progi, schody, krawężniki.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalania i podziału nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami **P**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

2) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;

3) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz obsługa terenów objętych planem poprzez drogę klasy główna (ul. Młyńska) oznaczoną symbolami **1KDG** oraz **2KDG**;

2) klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są indywidualnie w Rozdziale 3.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla usług – min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;

2) dla produkcji – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;

3) dla magazynów i składów – min. 2 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;

2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;

3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów i garaży wielopoziomowych.

5. W zakresie budowy **systemów komunikacji rowerowej** ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1P** obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnego wskaźnika 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji usługowej oraz minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych dla zabudowy o funkcji produkcyjnej oraz 1 miejsce na 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
- b) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,
- c) kogeneracyjne źródła energii.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

3) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

7. 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 gminnej;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi, przy zastosowaniu rozwiązań spowalniających spływ wód,

c) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) obsługę z istniejących sieci telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

9. 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.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, 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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji obejmujący:
 - a) produkcję przemysłową,
 - b) elektrownie słoneczne, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500kW
 - c) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) stacje paliw płynnych,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% terenu działki budowlanej;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 % terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 20 m;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m;

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDG i 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy główna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość drogi **1KDG i 2KDG** w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 18. 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.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia.....2023 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

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

2. Wstęp

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Młyńskiej w obrębie Leszczyny sporządzono na podstawie uchwały Nr LVII/536/22 Rady Miejskiej w Czerwionce Leszczynach z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Młyńskiej w obrębie Leszczyny.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w centralnej części gminy, przy drodze gminnej (ul. Młyńska) – klasa główna. Ogółem teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 5,01 ha. Tereny od zachodu i północy przylegają do drogi publicznej (ul. Młyńska), od wschodu do doliny rzeki Bierawka, od południa zaś do terenów linii kolejowej nr 140 relacji Katowice - Nędza. Obszar planu aktualnie jest niezagospodarowany – są to tereny poprzemysłowe, stanowiące dawny teren KWK "Dębińsko".

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW,
- dostosowanie przebiegu linii rozgraniczających teren do aktualnego układu granic działek ewidencyjnych,
- uwzględnienie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny,
- umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

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

3.1. 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;
- uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich";

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez wyznaczenie terenów zieleni stanowiącej otulinę rzeki Bierawka z nakazem jej zachowania i ochroną przed zabudową;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w obszarze objętym planem nie występują obiekty związane z dziedzictwem kulturowym, zabytkami oraz dobrem kultury współczesnej;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie dopuszczonego katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko;
- ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym w szczególności poprzez zakaz tworzenia trwałych barier przestrzennych, w tym barier utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 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,

f) prawo własności poprzez: analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa;

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

h) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi;

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 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 terenu;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 22 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania wniosków w terminie do 5 stycznia 2023 roku. Ogłoszenie opublikowano w tygodniku regionalnym „Nowiny” z dnia 14 grudnia 2022r. na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wniosków nie złożono;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- procedura formalno-prawna sporządzenia ww. 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 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), pismem WOOŚ.410.61.2023.PB Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 22 lutego 2023 roku oraz pismem ONS-ZNS.9027.1.21.2022 z dnia 20 lutego 2023 roku uzyskano odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny 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 poprzez:

- 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 miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych, jak i indywidualne ujęcia wody dla potrzeb procesów technologicznych.

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

- utrzymanie i ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjną, biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny przyjętej uchwałą Nr LXIII/598/23 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 marca 2023 roku.

3.3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

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

- ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy;

- ustalenie parametrów dróg publicznych z uwzględnieniem możliwości obsługi transportem publicznym;

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;

- ustalenie dla terenów oznaczonych symbolem **P** obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w oparciu o wskaźniki w tym zakresie;

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. 2019 poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno- przestrzenną.

3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny" przyjętej uchwałą nr XVI/173/20 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w szczególności poprzez uwzględnienie aktualnych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz przebiegu granic terenów i obszarów górniczych.

3.5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w **Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Młyńskiej w obrębie Leszczyny**.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem. W wyżej wymienionej prognozie wskazano możliwość poniesienia wydatków związanych z uregulowaniem stanu prawnego gruntów w istniejących drogach publicznych. Ze względu na niewielką modyfikację przeznaczenia terenu względem obowiązującego planu (kontynuacja funkcji) nie stwierdzono możliwości uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej.

3.6. Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 2022 r. poz. 1029 ze. zm.), uzyskano odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3.7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętej uchwałą Nr LXIII/59823 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 marca 2023 r..