

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

z dnia ..... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXVI/633/23 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Leszczyny

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

**stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Leszczyny” nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny" przyjętego uchwałą nr L/590/10/ Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. z późn. zm.**

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Leszczyny**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

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

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu nr 1 w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu nr 2 w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Rysunki planu zawierają następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu nr 2 zawiera oznaczenie graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych - granice udokumentowanych złóż kopalin.

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

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Leszczyny, o powierzchni 1,09 ha;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące minimum 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maksimum 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej, realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów i wykuszy o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych, przyłączy infrastruktury technicznej do obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenu**

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

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **U-KO** – teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

## **Rozdział 3.**

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

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

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

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

§ 8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym teren o symbolu **MNW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. Wszystkie obszary objęte planem znajdują się w graniach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich".

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

## **Rozdział 4.**

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

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

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

## **Rozdział 5.**

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

§ 13. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego:

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

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

§ 15. Obszary objęte planem położone są w strefie ograniczonej wysokości zabudowy związanej z lotniczym urządzeniem naziemnym - radarem meteorologicznym zlokalizowanym w gminie Czerwionka-Leszczyń. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji radaru oraz w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.** **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

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

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

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

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

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.** **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 17. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu oznaczonego symbolem **MNW** (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulice świętego Antoniego i Narutowicza, położone poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) terenu oznaczonego symbolem **U-KO** (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulice Dworcową i Pojdy, położone poza granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MNW** - 2 miejsca na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **U-KO** - 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego.

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

§ 19. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

## **Rozdział 8.** **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 18 m;

- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenie stawki procentowej**

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

### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi biurowe i administracji, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 10,5 m budynki mieszkalne;
    - 12 m pozostała zabudowa;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,4 maksymalna;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 16 m pozostała zabudowa;
  - f) geometria dachu: dowolna;
- 4) minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m<sup>2</sup>.

§ 23. Dla terenu zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji oznaczonego na rysunku symbolem **U-KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu detalicznego, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracji, tereny obsługi podróżnych;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 14,5 m;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,001 - 1,5 maksymalna;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
  - f) geometria dachu: dowolna;
- 4) minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 24. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;

- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 2 m.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia.....2023 r.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia ..... r.  
Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

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

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu:

- dopasowanie ustaleń obowiązującego dotychczas planu (z 2018 r.) do faktycznego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, tj. likwidację rezerwy terenu pod plac nawrotowy z uwagi na brak potrzeby i możliwości jego realizacji (korekta przebiegu projektowanych w obowiązującym planie miejscowym dróg wewnętrznych);
- zmianę ustalonych parametrów zabudowy, tj. obniżenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem dotychczas symbolem 1UKS (w planie U-KO). Zmiana ta podyktowana jest planowaną realizacją toalety publicznej, której realizację uniemożliwia obecnie określony, minimalny wskaźnik;
- dopuszczenie, jako przeznaczenia uzupełniającego, usług handlu detalicznego, z uwagi na istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu (istniejący obiekt handlowo-usługowy).

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

- obszar objęty planem (rysunek nr 1) obejmuje fragment terenu położony pomiędzy ulicami św. Antoniego i Narutowicza w obrębie Leszczyny, objęty dotychczas planem miejscowym z 2018 r. (uchwała nr XLIX/540/2018 z dnia 20.04.2018 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów związanymi z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także potrzeb w kwestii racjonalnego zagospodarowania przestrzeni;
- obszar objęty planem (rysunek nr 2) obejmuje działki stanowiące własność prywatną i własność gminną. Zmiana ustaleń planu jest zgodna z wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu poprawę możliwości zagospodarowania działek, umożliwiając jednocześnie realizację zadania publicznego.
- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, a jedynie porządkuje się istniejące obszary zabudowane, mając na uwadze ich dotychczasowe zagospodarowanie;
- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". W planie miejscowym ujawnia się również udokumentowane złoża kopalin. Na obszarze objętym planem nie występują obszary górnicze ani tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów zabudowy istniejącej;
- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;
- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej (i możliwej do zrealizowania) zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

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

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

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny (uchwała nr XVI/173/20 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 stycznia 2020 r.), w której wskazuje się konieczność dostosowania zapisów planów miejscowych do zmieniających się potrzeb i realiów społeczno-gospodarczych.

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