

**UCHWAŁA NR XII/118/19  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**

z dnia 18 października 2019 r.

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

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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXV/396/17 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk

**Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk” 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 obejmujący  
obszar w obrębie Bełk**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmujący obszar w obrębie Bełk” 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.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 428 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

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 przeznaczenia terenu:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U** – teren zabudowy usługowej,

- c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- d) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,
- e) **R1** – teren rolny z dopuszczeniem zabudowy,
- f) **R2** – teren rolny wyłączony z zabudowy,
- g) **ZL** – teren lasu,
- h) **ZWS** – teren zieleni w dolinie cieków wodnych,
- i) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- j) **W** – teren infrastruktury technicznej wodociągów,
- k) **KDG** – teren drogi publicznej klasy „główna”,
- 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,
- p) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo–jezdnego.

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

- 1) granica administracyjna gminy Czerwionka–Leszczyzny;
- 2) granice złoża soli kamiennych Rybnik – Żory – Orzesze ID 285;
- 3) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;
- 4) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- 5) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 6) strefa 150 i 500 metrów od cmentarza ograniczająca możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu;
- 7) cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich;
- 8) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy o promieniu 20 km od radaru meteorologicznego w gminie Czerwionka–Leszczyzny;
- 9) stanowiska archeologiczne wraz z numerami.

3. Rysunek planu poza treścią mapy zasadniczej zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia – 220 kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – 20kV;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia – 20kV;
- 4) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 CN 1,6MPa;
- 5) wodociąg magistralny DN 1200 mm;
- 6) ujęcie wody;
- 7) stacja transformatorowa SN/nN.

**§ 3.** Ilekroć 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** – 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, 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 i innych podobnych elementów budynków;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 5) **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;
- 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) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu;
- 11) **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, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, 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.
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 5 m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4.1.** W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się **zakaz** stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista.

2. Na obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie na działkach budowlanych, na których na dzień wejścia w życie planu, przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz jej rozbudowy i nadbudowy, która powodowałaby przekroczenie, parametrów lub gabarytów ustalonych w Rozdziale 3; zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, podjazdy dla niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, windy;

- 3) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, docieplenia, zmiany sposobu użytkowania obiektów, zmiany dachu lub jego części, budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawioną na rysunku planu dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, zgodnie z przeznaczeniem, parametrami i wskaźnikami ustalonymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, docieplenia, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów, zmiany dachu lub jego części, budynków przez które przechodzi nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu, zgodnie z przeznaczeniem, parametrami i wskaźnikami ustalonymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.

**§ 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 **RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

2. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się **zakaz**:

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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, z zastrzeżeniem pkt 3,
- c) budowie przeciwpowodziowe,
- d) rozbudowa obiektów związanych z istniejącym chowem lub hodowlą zwierząt na terenach oznaczonych symbolami od **1RU** do **3RU**;

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;

3. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolem **1RU** do **3RU**.

4. 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 cieków wodnych.

**§ 6. 1.** W obszarze objętym planem ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów zabytkowych:

1) budynków:

- a) budynek mieszkalny – ulica Główna 126, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),
- b) budynek mieszkalny - ulica Główna 116, oznaczony na rysunku planu numerem (1b),
- c) budynek mieszkalny – ulica Główna 94A, oznaczony na rysunku planu numerem (1c),
- d) budynek mieszkalno – usługowy – ulica Główna 88, oznaczony na rysunku planu numerem (1d),
- e) budynek mieszkalny – ulica Główna 76, oznaczony na rysunku planu numerem (1e),
- f) budynek mieszkalny – ulica Główna 74, oznaczony na rysunku planu numerem (1f),
- g) budynek mieszkalny – ulica Jasna 72d, oznaczony na rysunku planu numerem (1g);



2) obiektów małej architektury:

- a) krzyż drewniany z figurą Chrystusa – ulica Główna 92, oznaczony na rysunku planu numerem (2a),
- b) krzyż kapliczkowy – ulica Palowicka 11, oznaczony na rysunku planu numerem (2b),
- c) kapliczka słupowa – ulica Palowicka 96, oznaczona na rysunku planu numerem (2c).

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;

2) **zakaz:**

- a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali,
- b) nadbudowy budynków,
- c) malowania farbami kryjącymi kamiennych detali, cokołów,
- d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

3) **dopuszczenie:**

- a) zadaszenia wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,
- b) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,
- c) zmiany sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1,
- d) wyburzenia i wymiany kubatury w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym budynku lub klęską żywiołową.

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 101–45/1;
- 2) AZP 101–45/2.

**§ 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 granice złoża soli kamiennej „Rybnik – Żory – Orzesze” ID 285 występującego na obszarze objętym planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.

3. Obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urzędnia naziemnego – radaru meteorologicznego w gminie Czerwionka–Leszczyń.

4. Wskazuje się istniejące ujęcia wód podziemnych - Studnie o numerach S-1, VIIz, VIII, XI, XIIz.

5. Dla w/w ujęć wód wskazuje się strefy ochronne, na które składają się:

- 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 2) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych dla studni S-1.

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

1. Dla terenów przyległych do wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem od **1WS** do **10WS** ustala się:

1) **zakaz**:

- a) realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,
- b) podwyższenia i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych;

2) **nakaz** zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do terenów wód powierzchniowych.

2. Wskazuje się strefy 150 i 500 metrów ograniczające możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu od cmentarza położonego poza obszarem objętym planem, w których obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

#### **§ 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 G „główna” oznaczoną symbolem KDG,
- b) drogę publiczną klasy Z „zbiorcza” oznaczoną symbolem KDZ,
- c) drogę publiczną klasy L „lokalna” oznaczoną symbolem KDL,
- d) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem KDD,
- e) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW,
- f) publiczne ciągi pieszo – jezdne – oznaczone symbolem KDX;

2) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

- a) drogę wojewódzką nr 925 ulica Główna – oznaczoną symbolem **KDG**,
- b) drogę powiatową nr – ulica Palowicka, klasy zbiorcza – oznaczoną symbolem **KDZ**,
- c) drogę lokalną – ulica Graniczna – oznaczoną symbolem **KDL**;

3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych,
- b) zaliczenia do miejsc postojowych miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej wolnostojącej – min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla terenów produkcji rolnej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy;
- 5) dla terenów infrastruktury technicznej – min. 1 miejsce na czterech zatrudnionych;
- 6) w zakresie ustalonych w pkt 2–5 minimalnych wskaźników miejsc postojowych, zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 15 miejsc postojowych;
- 7) 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, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;
- 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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) dopuszcza się 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) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę 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) obsługę z istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości poprzez retencjonowanie, w tym w szczelnych zbiornikach otwartych lub zamkniętych z możliwością wtórnego wykorzystania, w tym do celów przeciwpożarowych.

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

- 1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej;
- 2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

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 **34MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa wolnostojąca,
  - b) lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne, przeznaczone pod usługi obejmujące:
    - usługi konsumpcyjne,
    - usługi administracyjno – biurowe,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) garaże,
  - e) miejsca postojowe,
  - f) dojazdy, dojścia,
  - g) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - h) zieleń urządzona,
  - i) 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 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, 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:
  - a) symetryczny, wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci 15° – 45°, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15°,
  - c) na terenie **27MN** dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości,
- 8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 350 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 powierzchnia działek:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 350 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 7 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 symbolami od **1U** do **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca:

- a) usługi społeczne,
- b) usługi konsumpcyjne,
- c) usługi handlu detalicznego,
- d) usługi administracyjno – biurowe;

- 2) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) garaże,
- b) miejsca postojowe,
- c) dojazdy, dojścia,
- d) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
- e) zieleń 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: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,25,
  - b) maksymalny: 0,4,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: 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:
  - a) symetryczny, wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci 15° – 45°,
  - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° – 15°;
- 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°.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **7RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) miejsca postojowe,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - 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: 0,2;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 8 m,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
- 6) kształt dachu:
  - a) symetryczny, wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci 15° – 45°,
  - b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;
- 7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;
- 8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RU** do **4RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki mieszkalne związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) garaże,
  - f) dojazdy, dojścia,
  - g) zieleń urządzona,
  - h) infrastruktura techniczna,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 10%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,1,
  - b) maksymalny: 0,66;
- 5) gabaryty zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 12m, z dopuszczeniem wysokości do 15 m uzasadnionej technologią prowadzonej produkcji,
  - b) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZWS** do **8ZWS** 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) kładki piesze/pieszorowerowe,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **8WS** ustala się:

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

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R1** do **11R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - b) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze oraz ogrodnicze w tym szklarnie,
  - c) 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: 45%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,001,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: do 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem wysokości do 30 m uzasadnionej technologią prowadzonej produkcji,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 8 m,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;

5) kształt dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 45°.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R2** do **2R2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne wyłączone z zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

b) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) zakaz zabudowy, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej, a także szklarni i budowli rolniczych za wyjątkiem silosów na kiszonkę, płyt do składowania obornika i zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji;

3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **20ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) lasy;

2) obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

2. Zagospodarowanie terenów związanych z obiektami gospodarki leśnej zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **2W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej wodociągów;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) miejsca postojowe,

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: 75%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,4;

4) wysokość zabudowy: do 5,5 m;

5) kształt dachu: symetryczny, wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci 15° – 45° lub płaski.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość drogi **KDG** od 20 m do 28 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m.

**§ 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 szerokość drogi **KDZ** od 15 m do 20 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** 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 szerokość drogi **KDL** w granicach obszaru objętego planem od 6 m do 13 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** 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 zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDD** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

2) **2KDD** – od 6,7 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

3) **3KDD** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 4,5 m.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **19KDW** 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 wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDW** – od 5,7 m do 6,6 z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

2) **2KDW** – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

3) **3KDW** – od 9 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

4) **4KDW** – od 4,5 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań i zakończona placem do zawracania 10,5 m x 14,8 m;

5) **5KDW** – od 5 m do 5,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

6) **6KDW** – od 6 m do 7,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

7) **7KDW** – od 4 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

- 8) **8KDW** – od 4,6 m do 6,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 9) **9KDW** – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 10) **10KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 11) **11KDW** – od 4,2 m do 4,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 12) **12KDW** – od 3,5 m do 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 13) **13KDW** – od 5,5 m do 5,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 14) **14KDW** – od 5,3 m do 5,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 15) **15KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 16) **16KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 17) **17KDW** – 5,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 18) **18KDW** – od 5,1 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań
- 19) **19KDW** – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 4,5 m.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX** do **7KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo–jezdny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości ciągów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1KDX** – od 5 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDX** – od 6,1 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 3) **3KDX** – od 4,5 m do 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 4) **4KDX** – od 5,3 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 5) **5KDX** – od 3,0 m do 4,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 6) **6KDX** – 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 7) **7KDX** – od 4,8 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 4,5 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Bernard Strzoda**





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwonka-Leszczyna obejmujący obszar w obrębie Belk

RYSunek Planu  
skala 1:2 000

## Legenda

### Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

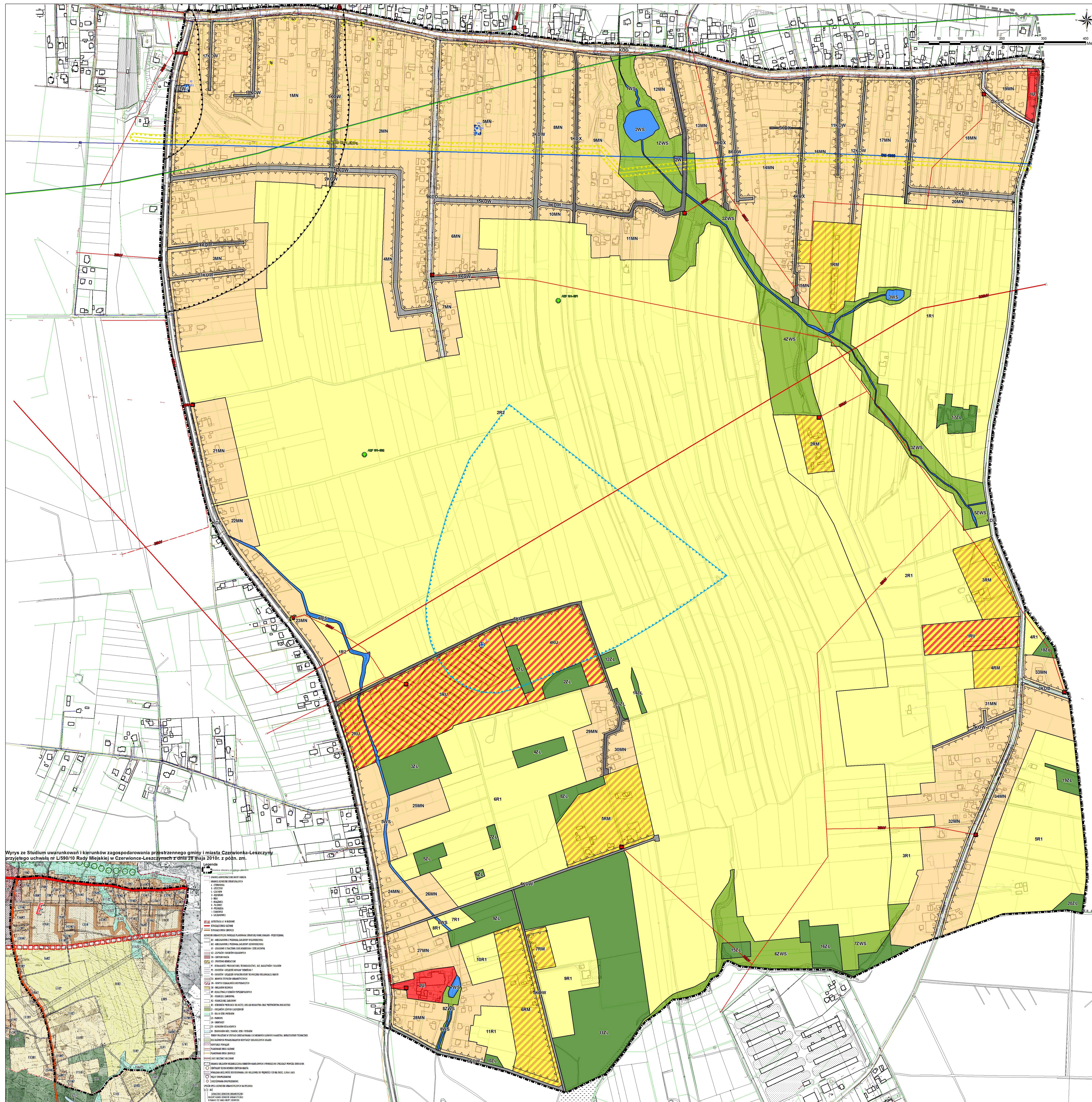
- Granicę obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Budynki zabytkowe objęte ochroną w
  - Obiekty małej architektury objęte ochroną w
- ### Symbole identyfikujące przeznaczenie
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - RU Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych
  - R1 Teren rolny z dopuszczeniem
  - R2 Teren rolny wyłączony z zabudowy
  - ZL Teren lasu
  - ZWS Teren zieleni w dolinie cieków
  - WS Teren wód powierzchniowych
  - W Teren infrastruktury technicznej
  - KDG Teren drogi publicznej klasy "główna"
  - KDZ Teren drogi publicznej klasy "zbiornicza"
  - KDL Teren drogi publicznej klasy "lokalna"
  - KDD Teren drogi publicznej klasy "dojazdowa"
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
  - KDX Teren publicznego ciągu pieszego

### Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

- Granicę administracyjną gminy Czerwonka-Leszczyna
- Granicę złoża soli kamiennych "Rybnik-Żory-Orzesze" ID 285
- Strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia
- Strefa ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych
- Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
- Strefa 150 i 500 metrów od ośmiennicy ograniczająca możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu
- Cyły obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich
- Cyły obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy o promieniu 20 km od radaru meteorologicznego w gminie Czerwonka-Leszczyna
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerami

### Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia - 220 kV
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia - 20kV
- Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia - 20kV
- Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 CN 1,6MPa
- Wodociąg magistralny DN 1200mm
- Ujęcie wody
- Stacja transformatorowa SN/MN



Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwonka-Leszczyna przyjętego uchwałą nr L590/10 Rady Miejskiej w Czerwonku-Leszczynie z dnia 28 maja 2010r. z późn. zm.

**Legenda**

- Granicę obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Budynki zabytkowe objęte ochroną w
- Obiekty małej architektury objęte ochroną w
- Granicę administracyjną gminy Czerwonka-Leszczyna
- Granicę złoża soli kamiennych "Rybnik-Żory-Orzesze" ID 285
- Strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia
- Strefa ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych
- Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
- Strefa 150 i 500 metrów od ośmiennicy ograniczająca możliwości zagospodarowania i zainwestowania terenu
- Cyły obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich
- Cyły obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy o promieniu 20 km od radaru meteorologicznego w gminie Czerwonka-Leszczyna
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerami
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia - 220 kV
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia - 20kV
- Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia - 20kV
- Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 CN 1,6MPa
- Wodociąg magistralny DN 1200mm
- Ujęcie wody
- Stacja transformatorowa SN/MN

**Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o.**  
42-218 Iłkiewica, ul. Włókna Chemiczne 6/7  
tel. (42) 252 26 52 69 terplan@terplan.com.pl  
1025 0005121817

**terplan**

ZAMAWIAJĄCY: URZĄD GMINY I MIASTA CZERWONKA-LESZCZYNY  
ul. Parkowa 9, 44-220 Czerwionka-Leszczyna

NUMER UMOWY: E52/18 z dnia 3 września 2018r.

TEMAT: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwonka-Leszczyna obejmujący obszar w obrębie Belk

RYSunek: RySunek planu zagospodarowania

ZESPÓŁ AUTORSKI: Kierownik opracowania: mgr inż. arch. Ryszard Wysocki  
Członek zespołu projektant: mgr inż. Maciej Wysocki

SKALA: skala 1:2 000 DATA: Siepień 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/118/19  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia 18 października 2019 r.

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

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

**postanawia:**

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

**postanawia:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

**postanawia:**

**§ 1. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2019 r. do 6 czerwca 2019 r. :**

- 1) **uwagi nr 2** wniesionej przez A.W. dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę działki od strony bocznej ulicy Nalepy, w całości z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako E30R – obszary rozwojowe wyłączone z zabudowy. Zgodnie z ustaleniami Studium – dla terenów oznaczonych symbolem OR – zmiana przeznaczenia terenów może nastąpić po wypełnieniu 80% zabudowy obszarów oznaczonych symbolami M2 wyznaczonych w sąsiedztwie terenów OR. Wnioskowana działka w większości przeznaczona jest pod zabudowę od strony północnej wraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej poprzez wyznaczony układ dróg wewnętrznych. Poszerzenie terenu pod zabudowę w kierunku południowym wykracza poza zakres rozwoju kwartałów zabudowy wyznaczonych w Studium.

- 2) **uwagi nr 3 i uwagi nr 19** wniesionej przez R.G. w części odnoszącej się do przeznaczenia całej działki pod zabudowę, z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w części w obszarze określonym w Studium jako E44M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej. Pozostała część działki znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem E13Z2 – tereny dolin rzek i potoków. Przeznaczenie całej działki pod zabudowę ingerowałoby to w ustalenia Studium dla terenów Z2.

- 3) **uwagi nr 4** wniesionej przez O.B. dotyczącej przeznaczenia działek rolnych na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej, w całości z następującym uzasadnieniem:

Działki objęte uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajdują się w obszarze określonym w Studium jako E40R – obszary rozwojowe wyłączone z zabudowy. Zgodnie z ustaleniami Studium – dla terenów oznaczonych symbolem OR – zmiana przeznaczenia terenów może nastąpić po wypełnieniu 80% zabudowy obszarów oznaczonych symbolami M2 wyznaczonych w sąsiedztwie terenów OR. Przeznaczenie działek objętych uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działki te oddalone są znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy.

- 4) **uwagi nr 5** wniesionej przez G.G. w części odnoszącej się do przeznaczenia całej działki pod zabudowę, z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako E4R1 – tereny rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Należy nadmienić, że część działki, zgodnie z ustaleniami Studium została przeznaczona pod zabudowę.

- 5) **uwagi nr 6** wniesionej przez E.T.P. dotyczącej przeznaczenia działki rolnej na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej, w całości z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy. Ponadto należy dodać, iż zgodnie z ustaleniami w/w Studium działka ta znajduje się w korytarzu planowanej obwodnicy Bełku – jako drogi klasy głównej.

- 6) **uwagi nr 7** wniesionej przez A.K.M. dotyczącej przeznaczenia działki rolnej na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej, w całości z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy.

- 7) **uwagi nr 8** wniesionej przez L.H.H. dotyczącej powiększenie terenu pod zabudowę poprzez przesunięcie granicy zabudowy w rejonie ulicy Palowickiej na większą odległość od tej ulicy w całości z następującym uzasadnieniem:

Część działki objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie pozostałej części działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy. Należy nadmienić, że część działki, zgodnie z ustaleniami Studium została przeznaczona pod zabudowę.

- 8) **uwagi nr 9** wniesionej przez E.T.P. dotyczącej przeznaczenia działki rolnej na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej oraz obniżenia wysokości obiektów budowlanych do nie więcej niż 7 metrów wysokości w całości z następującym uzasadnieniem:

Część działki objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie pozostałej części działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego

poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy. Należy nadmienić, że część działki, zgodnie z ustaleniami Studium została przeznaczona pod zabudowę. Ponadto należy dodać, iż zgodnie z ustaleniami w/w Studium część działki znajduje się w korytarzu planowanej obwodnicy Belku – jako drogi klasy głównej. Niezbędne jest zachowanie rezerwy pod realizację drogi zgodnie z ustaleniami Studium.

Stosownie do przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury. Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla wszystkich wyznaczonych terenów. W zakresie obniżenia wysokości wszystkich obiektów budowlanych do 7 metrów - zgodnie z przytoczoną wyżej definicją obejmuje to również wysokości budynków mieszkalnych. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Wskazane w projekcie wysokości obiektów budowlanych jak i budynków zachowują przyjęty w gminie ład przestrzenny i kontynuują gminną politykę przestrzenną w tym zakresie.

- 9) **uwagi nr 10** wniesionej przez I.J.M. dotyczącej utworzenia drogi dojazdowej (przedłużenie ulicy Pogodnej) do planowanych działek budowlanych przez ich działki rolne w całości z następującym uzasadnieniem:

Wyznaczona droga 16KDW w sposób optymalny przebiega przez działkę wnoszącej uwagę, dając możliwość sukcesywnego uwalniania pod zabudowę kolejnych jej fragmentów. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny. Ponadto działka będąca własnością wnoszących uwagę jest długa i w niewielkiej części przeznaczona pod zabudowę co umożliwi dalsze utrzymywanie jej jako rolniczej. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż wyznaczona w projekcie planu droga nie stanowi drogi publicznej a drogę wewnętrzną.

- 10) **uwagi nr 11** wniesionej przez F.B.M. dotyczącej p obniżenia wysokości obiektów budowlanych do nie więcej niż 8 metrów wysokości w całości z następującym uzasadnieniem:

Stosownie do przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury. Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla wszystkich wyznaczonych terenów. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie obniżenia wysokości wszystkich obiektów budowlanych do 7 metrów – gdyż zgodnie z przytoczoną wyżej definicją obejmowałoby to również wysokości budynków mieszkalnych. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Wskazane w projekcie wysokości obiektów budowlanych jak i budynków zachowują przyjęty w gminie ład przestrzenny i kontynuują gminną politykę przestrzenną w tym zakresie.

- 11) **uwagi nr 12 i uwagi nr 13** dotyczących obniżenia wysokości obiektów budowlanych do nie więcej niż 8 metrów wysokości oraz ujęcia w planie następującego zapisu „... ogranicza się uciążliwości związane z planowaną inwestycją do działki (terenu), do którego inwestor posiada tytuł prawny w całości z następującym uzasadnieniem:

Stosownie do przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury. Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla wszystkich wyznaczonych terenów. Nieuwzględnia się również uwagi w zakresie obniżenia wysokości wszystkich obiektów budowlanych do 8 metrów – gdyż zgodnie z przytoczoną wyżej definicją obejmowałoby to również wysokości budynków mieszkalnych. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Wskazane w projekcie wysokości obiektów budowlanych jak i budynków zachowują przyjęty w gminie ład przestrzenny i kontynuują gminną politykę przestrzenną w tym zakresie. Ponadto wnioskowany zapis „*ogranicza się uciążliwości związane z planowaną inwestycją do działki (terenu), do którego inwestor posiada tytuł prawny*” wykracza poza zakres planu miejscowego. Zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru

nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materię planowania przestrzennego. Obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest w art. 15 ustawy ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

- 12) **uwagi nr 14 i uwagi nr 15** dotyczących przeznaczenia działki rolnej na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej, obniżenia wysokości obiektów budowlanych do nie więcej niż 8 metrów wysokości oraz ujęcia w planie następującego zapisu „... ogranicza się uciążliwości związane z planowaną inwestycją do działki (terenu), do którego inwestor posiada tytuł prawny w całości z następującym uzasadnieniem:

Część działki objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyn” 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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 o dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie pozostałej części działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Należy nadmienić, że część działki, zgodnie z ustaleniami Studium została przeznaczona pod zabudowę. Stosownie do przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury. Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla wszystkich wyznaczonych terenów. Nie uwzględnia się również uwagi w zakresie obniżenia wysokości wszystkich obiektów budowlanych do 8 metrów – gdyż zgodnie z przytoczoną wyżej definicją obejmowałoby to również wysokości budynków mieszkalnych. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Wskazane w projekcie wysokości obiektów budowlanych jak i budynków zachowują przyjęty w gminie ład przestrzenny i kontynuują gminną politykę przestrzenną w tym zakresie. Ponadto wnioskowany zapis „*ogranicza się uciążliwości związane z planowaną inwestycją do działki (terenu), do którego inwestor posiada tytuł prawny*” wykracza poza zakres planu miejscowego. Zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materię planowania przestrzennego. Obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest w art. 15 ustawy ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

- 13) **uwagi nr 16** wniesionej przez G.P. dotyczącej przeznaczenia działki rolnej na tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej, w całości z następującym uzasadnieniem:

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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako E4R1 – tereny rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Takie warunki nie są w tym przypadku spełnione. Przeznaczenie pozostałej części działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy.

- 14) **uwagi nr 17** wniesionej przez D.Z.G. dotyczącej przeznaczenia działek na zabudowę siedliska w całości z następującym uzasadnieniem:

Działki objęte uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyn” 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. znajdują się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2

dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Część działek znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem E13Z2 – tereny dolin rzek i potoków. Przeznaczenie działek objętych uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działki te oddalone są znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy.

- 15) **uwagi nr 18** wniesionej przez M.A.Ł. dotyczącej poszerzenia strefy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej w legendzie planu symbolem MN dla ich działki, z tego względu że działka ta jest zagospodarowana jako strefa zamieszkała w całości z następującym uzasadnieniem:

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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 – tereny rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dopuszcza się również utrzymanie istniejącej zabudowy. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Na terenach R1 określonych w Studium dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie wskazywano tej działki jako zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej pozostawiając jako istniejącą zabudowę która posiada adekwatne zapisy w projekcie uchwały. Ponadto część działki wskazano pod zabudowę zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania.

- 16) **uwagi nr 20** wniesionej przez J.B. dotyczącej przekwalifikowanie działki pod zabudowę jednorodziną. w całości z następującym uzasadnieniem:

Część działki objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozostała część działki znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem E13Z2 – tereny dolin rzek i potoków. Przeznaczenie działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy.

- 17) **uwagi nr 21** wniesionej przez P.S. dotyczącej włączenie całego terenu działek do terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) bez projektowania dróg wewnętrznych w całości z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 – tereny rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dopuszcza się również utrzymanie istniejącej zabudowy. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max. 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Na terenach R1 określonych w Studium dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyższym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania, pozostawiając pozostałą część działki jako teren rolniczy.

- 18) **uwagi nr 22** wniesionej przez K.G. dotyczącej przeznaczenia terenów rolniczych po wschodniej stronie ul. Granicznej, a przynajmniej na parceli 163/37 oraz okolicznych działek pod zabudowę mieszkaniową w całości z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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 rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dopuszcza się również utrzymanie istniejącej zabudowy. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych



rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Na terenach R1 określonych w Studium dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie wskazywano tej działki jako zabudowy mieszkaniowej czy zagrodowej pozostawiając jako istniejącą zabudowę która posiada adekwatne zapisy w projekcie uchwały.

- 19) **uwagi nr 23** wniesionej przez D.H. dotyczącej przeznaczenia działki rolnej na działkę budowlaną w całości z następującym uzasadnieniem:

Część działki objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako **R2** – tereny rolnicze bez zabudowy. Na terenach R2 dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie pozostałej części działki objętej uwagą na teren budowlany byłoby niekorzystne ze względu na ochronę ładu przestrzennego poprzez sprzyjanie zjawisku rozlewania się zabudowy. Działka ta oddalona jest znacznie od istniejących, jak i projektowanych terenów zabudowy. Ponadto należy dodać, iż zgodnie z ustaleniami w/w Studium działka ta znajduje się w korytarzu planowanej obwodnicy Bełku – jako drogi klasy głównej. Niezbędne jest zachowanie rezerwy pod realizację drogi zgodnie z ustaleniami Studium.

- 20) **uwagi nr 24** wniesionej przez D.T. w części odnoszącej się do umożliwienia budowy budynku przeznaczonego na cele mieszkalne w zależności od potrzeb z następującym uzasadnieniem:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „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. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako R1 – tereny rolnicze z zabudową. Na terenach R1 dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Dopuszcza się również utrzymanie istniejącej zabudowy. W ustaleniach Studium zdefiniowano zabudowę uzupełniającą jako zabudowę którą należy lokalizować w lukach budowlanych rozumianych jako teren przyległy do drogi publicznej lub wewnętrznej o szerokości max 80 m licząc wzdłuż drogi pomiędzy istniejącymi budynkami. Na terenach R1 określonych w Studium dopuszcza się wyłącznie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/118/19  
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach  
z dnia 18 października 2019 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 2018r. poz. 1945), 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 przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk sporządzono na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXV/396/17 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk. Obszar objęty planem położony jest w gminie Czerwionka – Leszczyny i obejmuje swoim zasięgiem fragment sołectwa Bełk. Zajmuje powierzchnię ok. 428 ha. Jego granicę wyznaczają:

- od strony północnej – ul. Główna – Droga Wojewódzka 925,
- od strony wschodniej – ul. Graniczna – wschodnia granica gminy,
- od strony południowej – granica obrębu Bełk,
- od strony zachodniej – ul. Palowicka.

Tereny zabudowy koncentrują się przede wszystkim w północnej oraz wschodniej części terenu, czyli wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zabudowa koncentruje się również w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem tj. w rejonie ulicy Granicznej. Na przeważającym obszarze dominują powierzchnie biologicznie czynne w postaci użytków rolnych oraz lasów. Na obszarach zurbanizowanych dominuje zabudowa o charakterze jednorodnym, a także towarzyszące obiekty handlowo – usługowe i użyteczności publicznej (Remiza OSP). Wzdłuż ul. Głównej tj. drogi wojewódzkiej nr 925 relacji Bytom Rybnik, stanowiącej jeden z głównych ciągów komunikacyjnych gminy koncentrują się przede wszystkim zabudowania jednorodzinne oraz towarzyszące im obiekty usługowe. Przy ulicy Palowickiej i granicznej zlokalizowana jest również zabudowa związana z obsługą rolnictwa (fermy drobiu). W obszarze objętym planem występuje również zabudowa zagrodowa, obsługująca tereny rolne.

W obszarze objętym planem występują również obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia  $\Phi$  300, o ciśnieniu nominalnym 1,6MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- wodociąg magistralny  $\Phi$ 1200 dla którego strefa techniczna (oddziaływania) wynosi po 10mb z obu stron wodociągu,
- linia elektroenergetyczna 220kV relacji Kopanina-Liskovec, Kopanina-Wielopole, dla której pas technologiczny wynosi 50 metrów (po 25 m z każdej strony od osi linii).

W granicach terenu brak jest obiektów ujętych w Wojewódzkim Rejestrze Zabytków, ale cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich. W granicach opracowania zlokalizowane są zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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 sołectw,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)**

**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 wód powierzchniowych i wód płynących wraz z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów w zakresie ich ochrony,
- zachowanie i utrzymanie istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,
- zachowanie i utrzymanie zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych **ZWS**.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich utworzonego rozporządzeniem Nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 (Dz. Urz. Woj. Kat. z 1993 r., Nr 15/93, poz. 130) – ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami projektu uchwały.

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 złoża soli kamiennej „Rybnik – Żory – Orzesze”;
- wskazanie strefy o promieniu 20 km od lotniczego urządzenia naziemnego radaru meteorologicznego (numer z rejestru MET/N/B/4083/0/2009) ograniczonej wysokości zabudowy
- wskazanie stref od cmentarza położonego poza planem, ograniczających możliwości zagospodarowania,
- 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 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,

- ustalenie zasady kształtowania przestrzeni publicznej w obszarach publicznych ulic obsługujących tereny wyznaczone w planie,

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 28 września 2018 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 na etapie koncepcji planu w dniu 19 listopada 2018 r. na terenie obszaru objętego planem w budynku OSP.-

- ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 8 maja 2019 r. do 6 czerwca 2019 r. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu w dniu 3 czerwca 2019 r. o godz. 16.00 w Centrum Kulturalno-Edukacyjnym w Czerwionce-Leszczynach przy ul. 3 Maja 36A. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, udostępniony był także na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy. W obligacyjny terminie tj. do dnia 21 czerwca 2019 r. wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. 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 2018r. poz.2081), 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 urządzeń 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 przestrzeni publicznych,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę 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, poprzez drogi główne (wojewódzkie), drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrznej i ciągi pieszo – jezdne,

- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, obejmującego zróżnicowane formy.

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 XVII/209/16 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w latach 2011 – 2015 wskazały, iż z uwagi na to, iż plan z 2002 r. (obowiązujący na przeważającej części obszaru gminy) jest mocno zdezaktualizowany, należy systematycznie kontynuować prace mające na celu jego zmianę, w szczególności w obszarach o największym ruchu inwestycyjnym. W związku z tym, zaproponowano w analizie do objęcia planami miejscowymi w pierwszej kolejności: sołectwa Przegędza i Książenice, a w następnej kolejności pozostała część dzielnicy Leszczyny, sołectwo Stanowice i dzielnice Czuchów, pozostałą część dzielnicy Dębieńsko i **sołectwo Bełk**. W analizie stwierdzono również konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych wynikającą z uwarunkowań prawnych (podobnie jak w przypadku studium) i faktycznych. Zmiana wskazanych w analizie planów miejscowych umożliwi, w przypadku uwarunkowań faktycznych, realizację części wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i inwestorów

### 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 Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny obejmującego obszar w obrębie Bełk”.

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.

Saldo wyżej wymienionych dochodów i wydatków w przyjętym horyzoncie czasowym (bez wydatków na regulacje własności) jest ujemne i wynosi około - **2 877 468,9zł**.

**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 2018 r. poz.1945), 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 54, 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rybniku. Uzyskał również obligatoryjne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym był omawiany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej i uzyskał pozytywną opinię. Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 maja 2019 r. do 6 czerwca 2019 r. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, udostępniony był także na stronach internetowych miasta i gminy. W terminie zawartym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy zgodnie z procedurą formalną.

**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.