

**Uchwała Nr XLIII/571/14**  
**Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach**  
**z dnia 25 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla obszaru położonego w rejonie ulic Wyzwolenia, Leszczyńskiej oraz granicy sołectwa Stanowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/339/12 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny dla obszaru położonego w rejonie ulic Wyzwolenia, Leszczyńskiej oraz granicy sołectwa Stanowice

**Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 2010r. wraz zezmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013r.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wyzwolenia, Leszczyńskiej oraz granicy sołectwa Stanowice.**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 36,22ha zgodnie z załącznikiem nr 1.

**§ 2**

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny dla obszaru położonego w rejonie ulic Wyzwolenia, Leszczyńskiej oraz granicy sołectwa Stanowice (zwany dalej w skrócie „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 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce – Leszczynach o sposobie rozpatrzenia 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.

**§ 3**

1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską w planie;
- 5) tereny zabudowy:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) tereny zieleni:
  - a) **Z** – teren zieleni,
  - b) **R** – tereny rolnicze;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
  - b) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
  - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zamieszcza się oznaczenia graficzne nie stanowiące ustaleń planu, pełniące funkcje informacyjną:

- 1) granice i numery działek;
- 2) granica terenu górniczego;
- 3) granica obszaru górniczego;
- 4) szlak historii górnictwa górnośląskiego;
- 5) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) infrastruktura techniczna:
  - a) wodociąg magistralny Ø500,
  - b) sieć wodociągowa,
  - c) gazociąg średnioprężny,
  - d) gazociąg niskoprężny,
  - e) sieć teletechniczna,
  - f) stacje transformatorowe SN/nN,
  - g) linie napowietrzne SN 20kV,
  - h) linia kablowa SN 20kV.

#### § 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w ramach działki;
- 6) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

- 7) **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 dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów takich jak: nieobudowane balkony, okapy, loggie, ryzality, gzymsy, wykusze, elementy wejść do budynków i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych nieprzekraczającym 5°;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz niezaliczone do usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli;
- 10) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 11) **szyldach** – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki o przeznaczeniu lub gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, budynków gospodarczych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
3. Zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od granicy takiej działki wynosi 2,5m.
4. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:
  - 1) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz pozostałych ustaleń planu;
  - 2) dopuszcza się remonty, nadbudowy i przebudowy części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
  - 3) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
  - 4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytych stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu.
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
  - 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
  - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných;
  - 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nieprzekraczającej 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

## § 6

### **Zasady lokalizowania reklam**

#### 1. Zakaz lokalizowania reklam:

- 1) o powierzchni reklamowej przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup> lub wysokości przekraczającej 3m;
  - 2) świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, w odległości mniejszej niż 30m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 924 (ul. Wyzwolenia).
2. Reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz elementów informacji miejskiej.

## § 7

### **Zasady ochrony środowiska.**

1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu, o którym mowa w art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustala się, iż tereny oznaczone symbolem od 01MN do 10MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem.
3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.
4. Obszar objętym planem położony jest w obrębie karbońskiego użytkowego poziomu wód podziemnych CII - Mikołów – Sosnowiec.

## § 8

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Na rysunku planu wskazuje się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zlokalizowane przy ul. Wyzwolenia nr: 91, 95 i 103, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.
2. Dla budynków wymienionych w ust.1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania cech stylowych budynków, w szczególności: bryły budynku, spadku dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany na analogiczną;
  - 2) nakaz stosowania harmonijnej kolorystyki w ramach budynku;
  - 3) zakaz wykonywania tynków, okładzin oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
  - 4) dopuszcza się prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1;
  - 5) ustala się zakaz lokalizowania reklam, za wyjątkiem szyldów lokalizowanych w poziomie parteru, harmonizujących z budynkiem.

## § 9

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.**

1. Obszar objęty planem, stosownie do oznaczeń rysunku planu, położony jest częściowo w granicach terenu oraz obszaru górniczego „Dębieńsko 1”.
2. Na całym obszarze objętym planem położone jest udokumentowane złożę węgla kamiennego „Dębieńsko1”.

## § 10

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

1. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych, ustala się zakaz podpiwniczania budynków lub zastosowanie rozwiązań technicznych eliminujących zagrożenie zalaniem kondygnacji podziemnych.

## § 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:**

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 3) dla usług turystyki – 3 miejsca na każde 10 miejsc noclegowych;
  - 4) dla usług nie wymienionych w pkt 2 i pkt 3 – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 12

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. W terenach zabudowy ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających publicznych dróg i ciągów pieszo jezdnych, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi publiczne drogi i ciągi pieszo-jezdne.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) realizację sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
  - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających;
  - 2) realizację odwodnienia terenu w rejonie ulic Strażackiej i Leszczyńskiej.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasilanie w gaz ziemny z sieci istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
  - 1) spalanie paliw w niskoemisyjnych urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%;
  - 2) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną;
  - 3) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

### § 13

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### § 14

1. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.
2. Ustalenia ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Ustalenia ogólne zawarte w §5 do §12, z wyjątkiem §5 ust. 5 pkt 4, są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4 i 5 zapisano inaczej.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

### § 15

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **01MN** do **10MN**, dla których ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 2) nakaz sytuowania ściany frontowej budynków prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej:
    - a) 49% – na terenie oznaczonym symbolem 01MN,
    - b) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od 02MN do 10MN;
  - 4) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych, o których mowa w pkt 4:
    - a) 120 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem 01MN,
    - b) 60 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od 02MN do 10MN;
  - 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 7,
  - 7) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia działki pod drogę publiczną lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- #### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0,05 do 0,44 dla terenów oznaczonych symbolem od 01MN do 03MN;
    - b) od 0,05 do 0,7 dla terenów oznaczonych symbolem od 04MN do 10MN;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
- #### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 4 – 9,5m;
  - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12,0m;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 4 – 2;
  - 4) ustalenia pkt 1 i pkt 3 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 5,0m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
  - 5) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z:
    - a) dróg publicznych oznaczonych symbolem ...KDD oraz 01KDL, lub,
    - b) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem ...KDW lub,
    - c) z ulicy Wyzwolenia, wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z dróg publicznych i wewnętrznych, o których mowa w lit. a i lit. b.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 800m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6,0m;
  - 5) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją ±5°, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących.

## § 16

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **01U** oraz **02U**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług użyteczności publicznej,
- b) usługi z zakresu obsługi komunikacji, w tym w szczególności: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, salony samochodowe;

#### 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania ściany frontowej budynków prostopadle lub równoległe do ulicy Armii Krajowej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków, w obrębie działki budowlanej – 20%;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 02U – 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 14,0m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16m;
- 4) dachy płaskie, lub spadziste symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15-45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna działek budowlanych z bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem 01U,
  - b) 3000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem 02U;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 30m - dla terenu oznaczonego symbolem 01U,
  - b) 40m - dla terenu oznaczonego symbolem 02U;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6,0m;
- 5) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do ulicy Armii Krajowej, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ .

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni**

##### **§ 17**

Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolem **01R** oraz **02R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) zakaz wprowadzania zadrzewień i zalesień.

##### **§ 18**

Wyznacza się teren zieleni oznaczony symbolem **01Z** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń za wyjątkiem ogrodów działkowych i cmentarzy;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków,
  - c) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych.

#### **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

##### **§ 19**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m;
- 3) na terenach zabudowy wymagany co najmniej jednostronny chodnik pieszy.



## § 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01KDD** do **04KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, z lokalnym przewężeniem drogi 02KDD przez istniejący budynek;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

## § 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDW** do **06KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, chodniki piesze, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

## **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

## § 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

## § 23

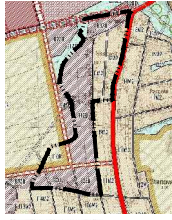
Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

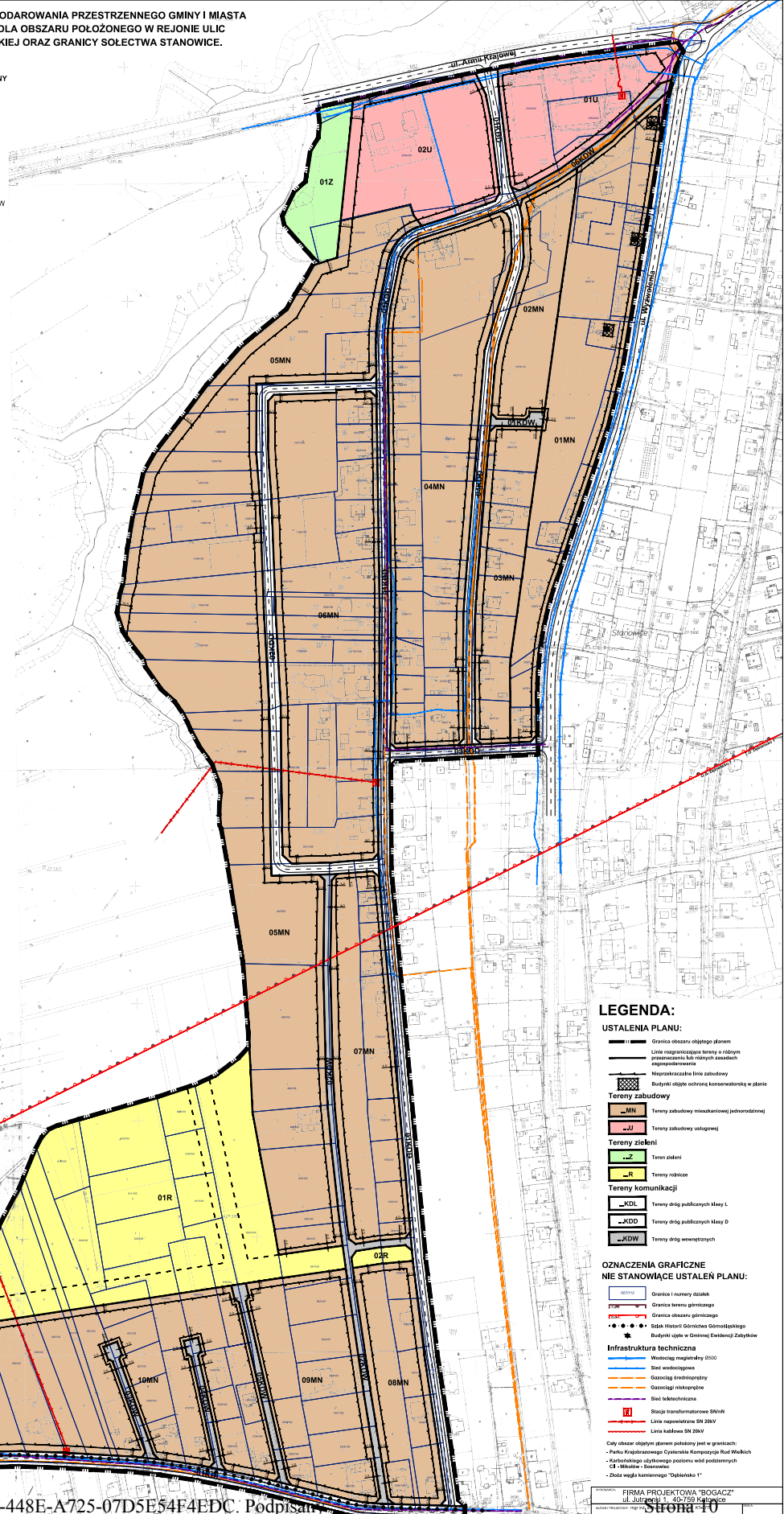
**dr inż. Marek Profaska**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1:10 000



- KONTAKTOWE BRZOZO GŁÓWNE
- 02 - MIEJSCOWOŚĆ Z PRZYJAZDZĄ ZABUDOWĄ (KONSERWACYJNA)
- 01 - WSPARCIE O ZNACZĄCY OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA
- 03 - WYNIKŁY ZESPÓŁÓW URBANISTYCZNYCH
- 04 - OBSZARÓW KOSZOWO
- 05 - DOŁKI RZEKI I POTOKÓW
- 06 - OŚCIE GŁÓWNYCH PONDOLAGOWYCH KORTYŻY EKOLOGICZNYCH UJAZDÓW
- 07 - PLANOWANE BRZOZO GŁÓWNE
- 08 - PLANOWANE BRZOZO TERENOWE



**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach gospodarowania
  - Nieprzeznaczone linie zabudowy
  - Budynki objęte ochroną konserwatorską w planie
- Tereny zabudowy**
- 01MN Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej)
  - 02U Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zieleni**
- 01Z Tereny zielone
  - 02R Tereny rolnicze
- Tereny komunikacji**
- 03KDL Tereny dróg publicznych klasy I
  - 04KDD Tereny dróg publicznych klasy D
  - 05KDW Tereny dróg wewnętrznych

**OZNACZENIA GRAFICZNE NIE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:**

- 00100 Granice i numery działek
- Granice terenu gminnego
- Granice obszaru gminnego
- Szlaki historyczne Granicznice Gminno-Miastowski
- Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Infrastruktura techniczna
- Wodociąg magistralny Ø1500
- Sieć wodociągowa
- Gasociąg średnicowy
- Gasociąg niskociśnieniowy
- Sieć telekomunikacyjna
- Stacje transformatorowe SN10kV
- Linie napowietrzne SN 20kV
- Linie kablowe SN 20kV

Cały obszar objęty planem zabudowy jest w granicach:  
 - Parku Krajoznawczego Czerwinka-Komarpice-Bud Wojskich  
 - Karłowickiego użytkowego poziomu wód podziemnych  
 - 02 - Między - stanowiące  
 - 02 - Działka w granicach "Działka 1"

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

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

**Rada Miejska w Czerwionce – Leszczynach  
postanawia:**

1. Nie uwzględnić w całości uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy:

1) przez Panią Bożenę Szkatuła, dotyczącej rezygnacji z odcinka drogi oznaczonej symbolem 01KDD na działkach 4765/434 oraz 4764/434 – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę wyprowadzenia ulicy Strażackiej, do „zbiorczego” układu drogowego, z pominięciem istniejącego włączenia do ulicy Wyzwolenia, które zostanie zlikwidowane w trakcie planowanej przebudowy skrzyżowania ulic Wyzwolenia i Armii Krajowej. Projektowany przebieg drogi jest zoptymalizowany pod kątem zgodności z przepisami, ustaleniami planu obowiązującego oraz strukturą własności.

2) przez Panią Brygidę Pifczyk:

a) dotyczącej podwyższenia maksymalnego wskaźnika zabudowy do wysokości zapewniającej możliwość zabudowy działki nr 1669/107, w sposób nie mniej korzystny niż określony w planie dotychczas obowiązującym – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na wielkość działki wystarczającą dla realizacji zapisanego w planie przeznaczenia. Biorąc pod uwagę wielkość działki, charakter terenu, potrzebę kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności poprzez parametry zabudowy działki, oraz potencjalne odległości budynków od granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz jezdni ul. Strażackiej, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz dróg publicznych, brak przesłanek wskazujących na zasadność odstępowania od parametrów przyjętych dla tego rodzaju terenów w projekcie planu.

b) dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu klauzuli, iż działki budowlane wydzielone przed uchwaleniem niniejszego planu mogą mieć powierzchnię min. 500m<sup>2</sup> – Uwagi nie uwzględnia się gdyż ustalenia planu w żaden sposób nie ingerują w możliwości zabudowy działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, a nie spełniających przyszłych ustaleń dotyczących podziałów czy też scalenia i podziału.

c) dotyczącej rezygnacji z odcinka drogi oznaczonej symbolem 02KDD na działce 1669/107 – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzeby związane z realizacją układu drogowego w zakresie skomunikowania drogi 02KDD z ulicą Strażacką. Proponowane wyprowadzenie ruchu z ulicy 02KDD poprzez, jedyną w tym rejonie, niezabudowaną działkę nr 1669/107, jest uzasadnione merytorycznie i ekonomicznie, gdyż pozwala znacząco skrócić odcinek, wymaganej do realizacji drogi publicznej, a więc i znacząco obniżyć całkowity koszt budowy infrastruktury.

3) przez Pana Eugeniusza Szymałę, dotyczącej braku zgody na przebieg drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 02KDW przez działkę nr 541/105 – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzeby związane z realizacją układu drogowego, oraz ustalenia Studium, które na tym terenie wyznacza rezerwę terenu dla przebiegu drogi klasy zbiorczej – tymczasowo, do czasu budowy drogi zbiorczej, wykorzystaną w planie na realizację połączenia projektowanej drogi wewnętrznej z ulicą Strażacką.

2. Nie uwzględnić w części uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy:

- 1) przez Panią Halinę Grabowską, dotyczącej rezygnacji z odcinaka drogi oznaczonej symbolem 04KDD na działkach nr 1607/112 oraz 459/113 ze względu na planowaną rozbudowę istniejącej działalności gospodarczej:
  - a) uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej całkowitej likwidacji drogi 04KDD z działek nr 1607/112 oraz 459/113, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które wskazuje na wymóg przedłużenia ulicy Górniczej do ulicy Strażackiej w przebiegu zbliżonym do ustalonego w projekcie planu.
  - b) uwagę uwzględnia się w części poprzez nowy przebieg drogi uwzględniający planowane zagospodarowanie działki.
- 2) przez Pana Eugeniusza Szymałę, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 541/105 na tereny z prawem zabudowy:
  - a) uwagi nie uwzględnia się w części położonej na terenie 01R, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza tereny „zarezerwowane” dla przebiegu drogi klasy zbiorczej.
  - b) uwagę uwzględnia się w części zgodnej z ustaleniami studium.
3. Uwzględnić w całości uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy:
  - 1) przez Państwo Jacka i Karinę Stryczek, dotyczącą rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej pierwotnie symbolem 01KDW.
  - 2) przez Panią Annę Bieszk, dotyczącą wykreślenia budynku zlokalizowanego na działce nr 350/114 z listy budynków objętych ochroną konserwatorską w planie.
  - 3) przez Pana Konrada Żołnierza, dotyczącą wykreślenia budynku zlokalizowanego na działce nr 350/114 z listy budynków objętych ochroną konserwatorską w planie.
4. Nie uwzględnić w całości uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi:
  - 1) przez Pana Konrada Żołnierza:
    - a) dotyczącej ustalenia na terenach oznaczonych symbolem od 01MN do 10MN, minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej na 650 m<sup>2</sup> – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na charakter terenów objętych planem. Zasadnym wydaje się ustalenie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej na poziomie pozwalającym utrzymać ekstensywny charakter zabudowy, ze stosunkowo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
    - b) dotyczącej ustalonego w projekcie planu wskaźnika zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem od 04MN do 10MN, według składającego uwagę naruszającego ustalenia studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny – Uwagi nie uwzględnia się w całości ze względu na pełną zgodność wskaźnika zapisanego w ustaleniach projektu planu z ustaleniami studium. Składający uwagę błędnie interpretuje ustalenia studium odnosząc się do niewłaściwej jednostki studium.
  - 2) przez Państwo Brygidę i Piotra Pifczyk:
    - a) dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu klauzuli, że działki budowlane wydzielone przed uchwaleniem niniejszego planu mogą mieć powierzchnię min. 500m<sup>2</sup> – Uwagi nie uwzględnia się gdyż kwestionowane ustalenia planu w żaden sposób nie regulują, lub tym bardziej nie negują, możliwości zabudowy działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, a jedynie regulują kwestie przyszłych podziałów (nieobligatoryjnie, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) bądź scaleń i podziałów nieruchomości (obligatoryjnie, na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
    - b) dotyczącej podwyższenia maksymalnego wskaźnika zabudowy do wartości 0,44, dla działek budowlanych o powierzchni 500-800m<sup>2</sup> wydzielonych przed uchwaleniem niniejszego planu – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa, poprzez różnicowanie proponowanymi ustaleniami sytuacji podmiotów, których działki wydzielono przed uchwaleniem i tych, których działki zostaną wydzielone po uchwaleniu planu.

- c) dotyczącej wykreślenia pkt. 2.7) § 15 uchwały oraz dotyczącej przywrócenia pkt. 2.3) § 16 uchwały w brzmieniu z wyłożenia projektu planu z dnia 07.11.2013 r., ze względu na sposób wprowadzenia w/w zmiany do ponownie wyłożonego projektu planu z dnia 04.02.2014 r., który według składającego uwagę narusza art. 17 pkt. 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Uwagi nie uwzględnia się, gdyż zmiana została wprowadzona w sposób w pełni uwzględniający wymagania art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb wprowadzenia zmiany w sposób oczywisty nie narusza art. 17 pkt. 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż brak jest organów, których kompetencje i uprawnienia obejmują zakres określony zmianą, w związku z czym wprowadzona zmiana nie wymaga ponownienia uzgodnień.
- d) dotyczącej zmiany zaprojektowanej drogi publicznej klasy D o symbolu 02KDD na drogę wewnętrzną z jednoczesną rezygnacją z odcinka tej drogi przebiegającego przez działkę nr 1669/107 – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek przeznaczonych w planie do zabudowy, w szczególności położonych na terenie oznaczonym symbolem 05MN, nie mających połączenia z inną drogą publiczną. Droga wewnętrzna, w przeciwieństwie do drogi publicznej, ze względu na swój niepubliczny charakter własności, nie zapewnia obsługi komunikacyjnej terenów, gdyż jedynie wola wszystkich właścicieli drogi wewnętrznej gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie takiej drogi. Wyłącznie droga realizowana jako cel publiczny może wyeliminować zagrożenie płynące z niepełnej regulacji, co miałyby miejsce w przypadku drogi wewnętrznej. Natomiast proponowane wyprowadzenie ruchu z ulicy 02KDD do ulicy Strażackiej poprzez, jedyną w tym rejonie, niezabudowaną działkę (nr 1669/107), jest uzasadnione merytorycznie i ekonomicznie.
- 3) przez Państwo Romana i Urszulę Kubina, dotyczącej sprzeciwu do wydzielenia w planie drogi publicznej oznaczonej 02KDD przechodzącej przez działkę 1669/107, ze względu na potencjalny duży ruch kołowy w rejonie wylotu na ulicę Strażacką – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwie niskim kosztem, dla działek przeznaczonych w planie do zabudowy a nie mających połączenia z inną drogą publiczną, w szczególności położonych na terenie oznaczonym symbolem 05MN. W związku z bardzo małym natężeniem potencjalnego ruchu (droga będzie obsługiwać kilkanaście nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i jednocześnie stanowi wyłącznie dojazd do tych nieruchomości) nie można tutaj mówić o zagrożeniu nadmiernym hałasem, wykraczającym poza dopuszczalne jego poziomy, natomiast rozwiązanie skrzyżowania będzie podlegać przepisom z zakresu dróg publicznych i jako takie nie może stanowić zagrożenia wykraczającego poza normalne zagrożenia zawsze towarzyszące ruchowi samochodowemu.
- 4) przez Państwo Izabelę i Mateusza Latacz oraz Państwo Eleonorę i Stanisława Buchtę, dotyczące sprzeciwu do wydzielenia w planie drogi publicznej oznaczonej 02KDD przechodzącej przez działki 1669/107 i 1365/106 – Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwie niskim kosztem, dla działek przeznaczonych w planie do zabudowy a nie mających połączenia z inną drogą publiczną, w szczególności położonych na terenie oznaczonym symbolem 05MN. W związku z bardzo małym natężeniem potencjalnego ruchu (droga będzie obsługiwać kilkanaście nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i jednocześnie stanowi wyłącznie dojazd do tych nieruchomości) nie można tutaj mówić o zagrożeniu nadmiernym hałasem wykraczającym poza dopuszczalne jego poziomy. Ponadto, w żadnym wypadku nie można interpretować zapisu planu §5 ust.5 pkt 2, ani żadnego innego przepisu planu jako przepisu ingerującego w stan istniejący, a więc działającego wstecz. Przepis planu reguluje wyłącznie kwestie w zakresie nowej zabudowy i dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenu, realizowanych na podstawie ustaleń tegoż planu.
5. Nie uwzględnić w części uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi:
- 1) przez Pana Konrada Żołnierza, dotyczącej zmiany postanowień § 15 ust. 3 pkt 2 lit. a projektu planu, ustalając maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,55:
- a) uwagi nie uwzględnia się w części, dotyczącej podniesienia maksymalnej intensywności zabudowy na terenach oznaczonych w planie symbolem od 01MN do 03MN do poziomu 0,55, gdyż parametr ten naruszałby ustalenia studium. Tereny oznaczone w planie symbolem od 01MN do 03MN położone są w jednostkach studium oznaczonych symbolem 11M2 i 12M2, dla których studium ograniczyło maksymalną intensywność zabudowy do 0,4.

- b) uwagę uwzględnia się w części, dotyczącej podniesienia maksymalnej intensywności zabudowy na terenach oznaczonych w planie symbolem od 01MN do 03MN do poziomu 0,44, czyli dopuszczonego ustaleniami studium zwiększenia w planie, o nie więcej niż 10%, parametru określonego w studium na poziomie 0,4.
- 2) przez Panią Bożenę Szkatuła, dotyczącej obniżenia na terenie 02U dotychczas wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 10%:
- a) uwaga jest uwzględniona w części, gdyż projekt planu obniżył wymagany w planie obowiązującym, udział powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 15%.
  - b) uwagi nie uwzględnia się w części, dotyczącej obniżenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej do 10%, gdyż naruszałoby to ustalenia studium, które określiło ten wskaźnik na poziomie nie niższym niż 15%.
6. Uwzględnić w całości uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi przez Państwo Brygidę i Piotra Pifczyk:
- a) dotyczącą sprostowania omyłki pisarskiej ujawnionej w pkt. 5.1.c) § 15 uchwały w ponownie wyłożonym projekcie planu z dnia 04.02.2014 r.
  - b) przywrócenia wersji załącznika nr 1 - rysunek planu z dnia 07.11.2013 r. w części dotyczącej częściowej zamiany drogi wewnętrznej o symbolu 02KDW na drogę publiczną o symbolu 02KDD. – wersja z dnia 04.02.2014r. (drugie wyłożenie) jest w pełni zgodna, we wnioskowanym zakresie, z wersją z dnia 07.11.2013r. (pierwsze wyłożenie) w związku z czym nie wymaga wprowadzenia zmian.

**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**

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

**Rada Miejska w Czerwionce – Leszczynach  
postanawia:**

1. W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Czerwionka-Leszczyzny poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane budową i utrzymaniem:

- 1) dróg gminnych;
- 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
  - a) realizację kanalizacji sanitarnej,
  - b) realizację wodociągów.
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
  - 1) budżet gminy;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.