

## Uchwała Nr XXXI/354/17

### Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach

z dnia 27 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach – część, z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Kościelnej**

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VI/84/15 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach,

#### 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 ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013r.

#### i uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach – część, z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Kościelnej.**

### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

#### § 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach – część, z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Kościelnej, zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni około 74,6 ha, zgodnie z załącznikiem nr 1.

#### § 2

Na plan, 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 kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie 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 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) strefa zieleni;
  - 5) budynki objęte ochroną konserwatorską w planie;
  - 6) obiekty małej architektury objęte ochroną konserwatorską w planie;
  - 7) tereny:
    - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
    - c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
    - d) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
    - e) **ITG** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,
    - f) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
    - g) **Z** – teren zieleni,
    - h) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
    - i) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G,
    - j) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
    - k) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
    - l) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
    - m) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Na rysunku planu określa się elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice sołectw;
  - 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza „**50m**”;
  - 3) granica strefy sanitarnej od cmentarza „**150m**”;
  - 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - 5) granica terenu górniczego „Dębieńsko 1”;
  - 6) położenie obszaru objętego planem w granicach:
    - a) złóż węgla kamiennego „Dębieńsko” i „Dębieńsko 1”,
    - b) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.
3. Na rysunku planu określa się elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
- 1) rowy melioracyjne;
  - 2) granica czwartorzędowego Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego;
  - 3) istniejąca infrastruktura techniczna:
    - a) wodociąg magistralny Ø500,
    - b) wodociągi,
    - c) napowietrzne linie Elektroenergetyczne SN 20kV,
    - d) stacje transformatorowe SN/nN,
    - e) gazociągi średnioprężne,
    - f) gazociągi niskoprężne,
    - g) kanalizacja deszczowa.

#### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 5°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, 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 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;
- 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) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, wykorzystujący diody świetlne, w szczególności typu LED, a także telebimy, ekrany plazmowe, wyświetlacze i neony, z wyłączeniem reklam oświetlanych i podświetlanych światłem zewnętrznym;
- 7) **terenach zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszczono lokalizowanie budynków, oznaczone symbolem: od 01MN1 do 15MN1, od 01MN2 do 03MN2, od 01MNU do 07MNU, od 01U do 06U;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 9) **nieuciążliwej zabudowie usługowej, obejmującej usługi:**
  - a) **biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową,
  - b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw, maszyn i pojazdów mechanicznych, oraz sprzedaży materiałów składowanych poza budynkami,
  - c) **konsumpcyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na:
    - usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości,
    - usługi drobne takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne itp., z wyłączeniem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli,
    - nieuciążliwe rzemiosło niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny,
  - d) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, oświaty, opieki społecznej lub socjalnej, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego,
  - e) **turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi związane z zakwaterowaniem tj. na: hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, oraz obsługę ruchu turystycznego;
- 10) **usługach komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, za wyjątkiem stacji paliw;
- 11) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki o przeznaczeniu lub gabarytach istniejących na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 3,5m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych, w co najmniej 50%, z gatunków zimozielonych;

- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:
- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 4) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć powierzchnię sprzedaży w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) **reklamie** – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć szyld, o którym mowa w art. 2 pkt 16d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, o której mowa w art. 2 pkt 16b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, o którym mowa w art. 2 pkt 16c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **ROZDZIAŁ 2**

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

#### **§ 5**

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

1. Na terenach zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, budynków gospodarczych, dróg pożarowych, dojazdów i placów manewrowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1 nie mogą stanowić dominującego sposobu użytkowania działki budowlanej.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
4. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania:
  - 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) urządzeń do produkcji energii z: wiatru z zastrzeżeniem §10 ust. 4 pkt 4, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów;
  - 3) masztów telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem §10 ust. 10.
5. Zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe (płyty warstwowe) w tym wykorzystujące blachy trapezowe.
6. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych.
7. Dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. 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 połączy winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

9. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę i przebudowę części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- 2) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o elementy takie jak: wejścia do budynku, dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zadaszenia wejść i docieplenia budynku;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyłym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu;
- 5) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 20%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu.

10. Zasady lokalizowania reklam:

1) zakaz lokalizowania reklam:

- a) wolnostojących poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na którym dopuszczono wznoszenie budynków,
- b) rozpinanych pomiędzy elementami zagospodarowania działki budowlanej,
- c) reklam świetlnych,
- d) w obrębie pasów drogowych dróg wojewódzkich nr 924 i 925, tj. na terenach oznaczonych symbolem 01KDG i 02KDG;

2) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 15MN1, 03U, 01UO ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych:

- a) wolnostojących,
- b) o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>;

3) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 03MN2 oraz od 02MNU do 05MNU, ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych:

- a) wolnostojących o powierzchni reklamowej przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup> lub wysokości przekraczającej 3 m,
- b) o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 3 m<sup>2</sup>,
- c) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jedną reklamę w formie urządzenia reklamowego wolnostojącego;

4) na terenach oznaczonych symbolem 01MNU, 06MNU, 07MNU, 01U i 02U, ustala się:

a) zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych:

- wolnostojących o wysokości przekraczającej 3,5 m,
- o powierzchni reklamowej przekraczającej 5,0 m<sup>2</sup>,
- o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 10 m<sup>2</sup>,
- o powierzchni większej niż 10% powierzchni elewacji, na której tablica jest umieszczona,

b) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jedną reklamę w formie urządzenia reklamowego wolnostojącego;

5) na terenach oznaczonych symbolem 04U, 05U i 06U ustala się:

- a) zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych:
  - wolnostojących o wysokości przekraczającej 6,5 m,
  - o powierzchni reklamowej przekraczającej 12,0 m<sup>2</sup>,
  - o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 20 m<sup>2</sup>,
  - o powierzchni większej niż 20% powierzchni elewacji, na której tablica jest umieszczona;
- b) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jedną reklamę w formie urządzenia reklamowego wolnostojącego;
- 6) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz innych elementów informacji gminnej;
- 7) zasady lokalizowania reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §7 ust. 2 pkt 3.

## § 6

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Północna część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w obrębie czwartorzędowego Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego.
2. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się:
  - 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
  - 2) postępowanie ze ściekami zgodnie z §10 ust. 6.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną;
  - 2) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych.
4. Zaopatrzenia w ciepło ze źródeł, o których mowa w §10 ust. 9.
5. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze 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 rozdziału 3 oraz §7.

## § 7

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

1. Obejmuje się ochroną w planie:
  - 1) budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - a) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Szkolna 1, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),
    - b) budynek mieszkalno-gospodarczy przy ul. Wyzwolenia 20, oznaczony na rysunku planu numerem (1b),
    - c) budynek mieszkalny przy ulicy Szkolnej 15, oznaczony na rysunku planu numerem (1c),
    - d) budynek mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Szkolnej 27, oznaczony na rysunku planu numerem (1d),
    - e) budynek mieszkalny przy ulicy Szkolnej 34, oznaczony na rysunku planu numerem (1e),
    - f) budynek mieszkalny przy ulicy Zwycięstwa 70, oznaczony na rysunku planu numerem (1f);
  - 2) obiekty małej architektury wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
    - a) krzyż kapliczkowy zlokalizowany na nieruchomości przy ulicy Zwycięstwa 76, oznaczony na rysunku planu numerem (2a),

- b) kapliczka słupowa zlokalizowana na nieruchomości przy ulicy Zwycięstwa 96d, oznaczona na rysunku planu numerem (2b),
- c) kapliczka słupowa zlokalizowana na nieruchomości przy ulicy Szkolnej 60, oznaczona na rysunku planu numerem (2c).

2. Dla budynków wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania cech stylowych budynków, w szczególności: bryły budynku, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, formy i spadku dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych, oraz proporcji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) nakaz stosowania stonowanej i harmonijnej kolorystyki w ramach budynku;
- 3) zakaz lokalizowania reklam, za wyjątkiem szyldów lokalizowanych w poziomie parteru, harmonizujących z budynkiem.

3. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się:

- 1) nakaz zachowania obiektów w dotychczasowej formie;
- 2) nakaz zachowania niezakłóconej ekspozycji od strony przyległych dróg publicznych i publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

## § 8

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1. Północno-zachodnia część obszar objętego planem, stosownie do oznaczeń rysunku planu, położona jest w granicach terenu górniczego „Dębieńsko 1” - prowadzenie działalności inwestycyjnej w granicach terenu górniczego, z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.
- 2. Pod całym obszarem objętym planem położone są udokumentowane złoża węgla kamiennego „Dębieńsko” i „Dębieńsko1”.
- 3. W granicach strefy sanitarnej od cmentarza „150m” ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
  - 2) o ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 dopuszczają takie przeznaczenie, dopuszcza się lokalizowanie: budynków mieszkalnych, działalności gospodarczej z zakresu gastronomii i produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego i działalności gospodarczej z zakresu magazynowania żywności, wyłącznie posiadających zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

## § 9

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

- 1. Obsługa terenów zabudowy odbywa się poprzez drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu.
- 2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych określone zostały w § 23 do § 26.
- 3. Na terenach zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury komunikacyjnej w zakresie: dojazdów, placów manewrowych, ciągów pieszych, dróg rowerowych i parkingów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.
- 4. 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 oświaty – 1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 5) dla usług nie wymienionych w pkt 2 i pkt 3 – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych, o których mowa ust. 4, w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem od 01MN1 do 15MN1, od 01MN2 do 03MN2 oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami od 01MNU do 07MNU, dopuszcza się uwzględnienie również miejsc sytuowanych w garażach, jako miejsc wymaganych ustaleniem ust. 4 pkt 1.
7. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem 01U do 06U oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami od 01MNU do 07MNU nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych, jeżeli liczba miejsc parkingowych przekracza 6.

## § 10

### **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. Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować na terenach dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných lub dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust.2, w szczególności pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem;
  - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem od 01MN1 do 15MN1, od 01MN2 do 03MN2 i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem od 01MNU do 07MNU dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikroinstalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
  - 3) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem od 01U do 06U dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o mocy do 100kW;
  - 4) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 1;
  - 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
6. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych 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.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających, w powiązaniu z realizowanymi drogami publicznymi;



2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nieruchomości przyległych do pasa drogowego dróg wojewódzkich nr 924 i 925, na teren tych dróg, tj. na teren oznaczony symbolem 01KDG i 02KDG, w tym do urządzeń odprowadzających wody opadowe z drogi.

8. 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.

9. 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 o mocy do 100kW, za wyjątkiem energii wiatru oraz otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub z biopłynów.

10. W zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych o której mowa w ustaleniach rozdziału 3.

## **§ 11**

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%.

## **§ 12**

1. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

2. Ustalenia zawarte w §5 do §10, są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 nie stanowią inaczej.

## **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

## **§ 13**

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **01MN1** do **15MN1**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwa zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne, z zastrzeżeniem pkt 3 i §8 ust. 3 pkt 2;
- 3) na obszarze o ponadnormatywnym oddziaływaniu hałasu, oznaczonym na rysunku planu, zakaz lokalizowania zabudowy usługowej wymagającej ochrony przed hałasem, tj. domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej – 30%;
- 2) usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące;
- 3) szeregową zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem od 13MN1 do 15MN1
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 12MN1 – 800 m<sup>2</sup>,

- b) na terenach oznaczonych symbolem od 13MN1 do 15MN1:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 650 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 350 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia działki pod drogę publiczną lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - a) obiektów małej architektury – 3,5 m,
    - b) obiektów nie wymienionych w lit. a z zastrzeżeniem pkt 2 – 12,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. b – 9,5 m,
    - b) usługowych 1-kondygnacyjnych – 6,0 m,
    - c) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych – 2,
    - b) garażowych i gospodarczych – 1;
  - 4) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z:
- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolem 01KDL, 02KDL, 01KDD, 02KDD i 03KDD, lub,
  - 2) publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem od 01KDX do 08KDX, lub,
  - 3) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem od 01KDW do 09KDW lub,
  - 4) dróg publicznych 01KDG i 02KDG, wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z dróg publicznych, publicznych ciągów i dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 1 do 3.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 12MN1 – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem od 13MN1 do 15MN1:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 650 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 350 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 12MN1 – 20 m,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem od 13MN1 do 15MN1:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 18 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją  $\pm 10^\circ$ , lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących.

## § 14

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **01MN2** do **03MN2**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwa zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
  - a) biurowe,
  - b) handlu detalicznego,
  - c) konsumpcyjne,
  - d) turystyczne,
  - e) społeczne, z wyłączeniem domów opieki społecznej oraz usług związanych z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej – 49%;
- 3) usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,44;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,44;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
  - a) obiektów małej architektury – 3,5 m,
  - b) obiektów reklamowych – zgodnie z §5 ust.10,
  - c) obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b z zastrzeżeniem pkt 2 – 12,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. b – 10,5 m,
  - b) usługowych 1-kondygnacyjnych – 7,5 m,
  - c) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych – 3,
  - b) garażowych i gospodarczych – 1;
- 4) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDG lub z przyległych dróg publicznych niższej klasy;

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją  $\pm 10^\circ$ , lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących.

**§ 15**

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami od **01MNU** do **07MNU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) nieuciążliwa zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
    - administracyjno-biurowe,
    - handlu detalicznego,
    - konsumpcyjne,
    - społeczne, z zastrzeżeniem pkt 2,
    - turystyczne, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 01MNU, 06MNU i 07MNU zakaz lokalizowania zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, z zakresu zamieszkania zbiorowego, domów opieki społecznej oraz związanych z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 05MNU – 650 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem 06MNU i 07MNU – 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 2, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia działki pod drogę publiczną lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) na terenach 06MNU i 07MNU dopuszcza się działalność z zakresu składowania i magazynowania materiałów z wyłączeniem: odpadów, substancji niebezpiecznych, materiałów opałowych, sypkich materiałów budowlanych oraz wyrobów hutniczych stosowanych w budownictwie;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) 0,40 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 04MNU,
  - b) 0,35 – na terenie oznaczonym symbolem 05MNU,
  - c) 0,44 – na terenie oznaczonym symbolem 06MNU,
  - d) 0,60 – na terenie oznaczonym symbolem 07MNU.
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,05 do 0,8 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 04MNU,

- b) od 0,05 do 0,44 – na terenach oznaczonych symbolem 05MNU i 06MNU,
  - c) od 0,10 do 1,0 – na terenie oznaczonym symbolem 07MNU;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 04MNU,
  - b) 40% – na terenach oznaczonych symbolem 05MNU i 06MNU,
  - c) 25% – na terenie oznaczonym symbolem 07MNU.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
- a) obiektów małej architektury – 3,5 m,
  - b) obiektów reklamowych – zgodnie z §5 ust.10,
  - c) obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b z zastrzeżeniem pkt 2 – 12,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. b:
    - na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 05MNU – 9,5 m,
    - na terenach oznaczonych symbolem 06MNU i 07MNU – 10,5 m,
  - b) usługowych 1-kondygnacyjnych:
    - na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 05MNU – 6,0 m,
    - na terenach oznaczonych symbolem 06MNU i 07MNU – 7,5 m,
  - c) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 05MNU – 2,
    - na terenach oznaczonych symbolem 06MNU i 07MNU – 3,
  - b) garażowych i gospodarczych – 1;
- 4) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego na terenach oznaczonych symbolem 03MNU 04MNU i 05MNU – 250 m<sup>2</sup>;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów:
- 1) z dróg publicznych oznaczonych symbolem 01KDL, 02KDL,
  - 2) z publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem 02KDX, 03KDX,
  - 3) z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 04KDW i 09KDW,
  - 4) terenu oznaczonego symbolem 01MNU z drogi publicznej 01KDG, wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z ciągu publicznego oznaczonego symbolem 02KDX.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 05MNU – 650 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem 06MNU i 07MNU – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją ±10°, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących.

## § 16

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **01U** do **03U**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwa zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 2, obejmująca usługi:
  - a) administracyjno-biurowe,
  - b) handlu detalicznego,
  - c) konsumpcyjne,
  - d) społeczne, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - e) turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 2;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, z zakresu domów opieki społecznej oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego:
  - a) lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - b) dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w budynku,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku:
    - 25% na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U,
    - 40% na terenie oznaczonym symbolem 03U;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 03U – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 2, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia działki pod drogę publiczną lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,15 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 15% – na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U,
  - b) 30% – na terenie oznaczonym symbolem 03U.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
  - a) obiektów małej architektury – 3,5m,
  - b) obiektów reklamowych – zgodnie z §5 ust.10,
  - c) obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b z zastrzeżeniem pkt 2:
    - na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U – 16,0 m,
    - na terenie oznaczonym symbolem 03U – 12,0 m;

- 2) maksymalna wysokość budynków:
  - na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U – 14,0 m,
  - na terenie oznaczonym symbolem 03U – 10,5 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 4) dachy:
  - a) płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°, na budynkach o powierzchni zabudowy nie przekraczających 400 m<sup>2</sup>,
  - b) płaskie, na budynkach o powierzchni zabudowy większej niż określona w lit. a.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu:
  - 1) oznaczonego symbolem 01U i 02U:
    - a) z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDL lub,
    - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 09KDW lub,
    - c) z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 02KDX;
  - 2) oznaczonego symbolem 03U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 03KDD.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem 01U i 02U – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 03U – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 09KDW, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ , lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących.

## § 17

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **04U** do **06U**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

a) nieuciążliwa zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 2, obejmująca usługi:

- administracyjno-biurowe,
- handlu detalicznego,
- konsumpcyjne,
- społeczne,
- turystyczne,

b) usługi komunikacji samochodowej,

c) stacje paliw, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 04U;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem §8 ust. 3 pkt 2;

3) zakaz lokalizowania zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, z zakresu domów opieki społecznej oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

#### 1) zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego:

a) lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a,

- b) dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w budynku,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku – 25%;
- 2) na terenie 04U wyznacza się „strefę zieleni” o szerokości od 1,0 do 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu, w ramach wymaganej zgodnie z ust. 3 pkt 3 powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 2 ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji usług komunikacji samochodowej lub stacji paliw obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjną,
  - c) zakaz lokalizowania miejsc postojowych, parkingowych i innych powierzchni utwardzonych;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0,3 do 1,2 na terenie 04U, z dopuszczeniem obniżenia minimalnej intensywności zabudowy dla stacji paliw do 0,05,
    - b) od 0,15 do 1,2 na terenach 05U i 06U;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - a) obiektów małej architektury – 3,5 m,
    - b) obiektów reklamowych – zgodnie z §5 ust.10,
    - c) obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b z zastrzeżeniem pkt 2:
      - na terenie oznaczonym symbolem 04U – 16,0 m,
      - na terenach oznaczonych symbolem 05U i 06U – 12,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków:
    - na terenie oznaczonym symbolem 04U – 14,0 m,
    - na terenach oznaczonych symbolem 05U i 06U – 10,5 m;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 4) dachy:
    - a) płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°, na budynkach o powierzchni zabudowy nie przekraczających 400 m<sup>2</sup>,
    - b) płaskie, na budynkach o powierzchni zabudowy większej niż określona w lit. a.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z bezpośrednio przyległych dróg publicznych.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do przyległej drogi oznaczonej symbolem 01KDG albo 02KDG, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ .



## § 18

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **01UO**, dla którego ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obejmująca usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne.

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

- 1) lokale mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,15 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
  - a) obiektów małej architektury – 3,5 m,
  - b) obiektów nie wymienionych w lit. a z zastrzeżeniem pkt 2 – 16,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków – 14,5 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 4) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5-10° albo 25-45°,

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 02KDX.

### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 02KDX.

## § 19

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oznaczony symbolem **01ITG** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia obsługi sieci gazowniczej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDL.

## § 20

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;

- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,5 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

#### **§ 21**

Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolem od **01Z** do **05Z** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane;
- 3) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem robót związanych z zabezpieczeniem skarp oraz realizacji urządzeń hydrotechnicznych.

#### **§ 22**

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **01WS** i **02WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zbiorniki wodne;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne użytkowanie zbiorników oraz jako stawy hodowlane.

#### **§ 23**

Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **01KDG** i **02KDG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, z lokalnym przewężeniem drogi 02KDG do 24,0m, przez istniejący budynek objęty ochroną konserwatorską, zlokalizowany przy ulicy Wyzwolenia 20.

#### **§ 24**

Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **01KDL** i **02KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12,0 m.

#### **§ 25**

Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami od **01KDD** do **03KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż:
  - a) 10,0 m – drogi oznaczonej symbolem 01KDD,
  - b) 12,6 m – drogi oznaczonej symbolem 02KDD,
  - c) 12,0 m – drogi oznaczonej symbolem 03KDD.

#### **§ 26**

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oznaczone symbolami od **01KDX** do **08KDX**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

#### **§ 27**

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami od **01KDW** do **09KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

#### **ROZDZIAŁ 4** **Ustalenia końcowe**

##### **§ 28**

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

##### **§ 29**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Bernard Strzoda**

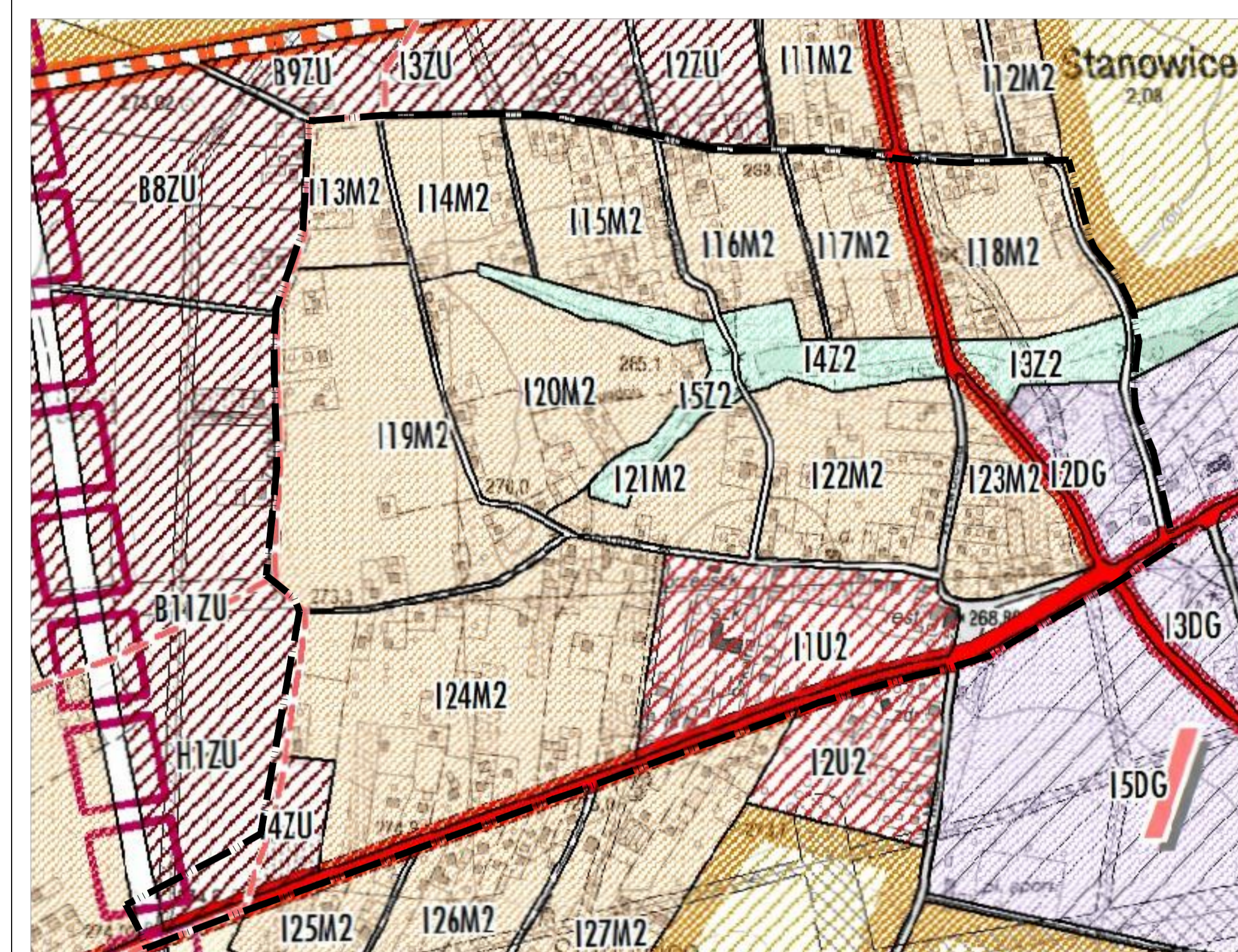




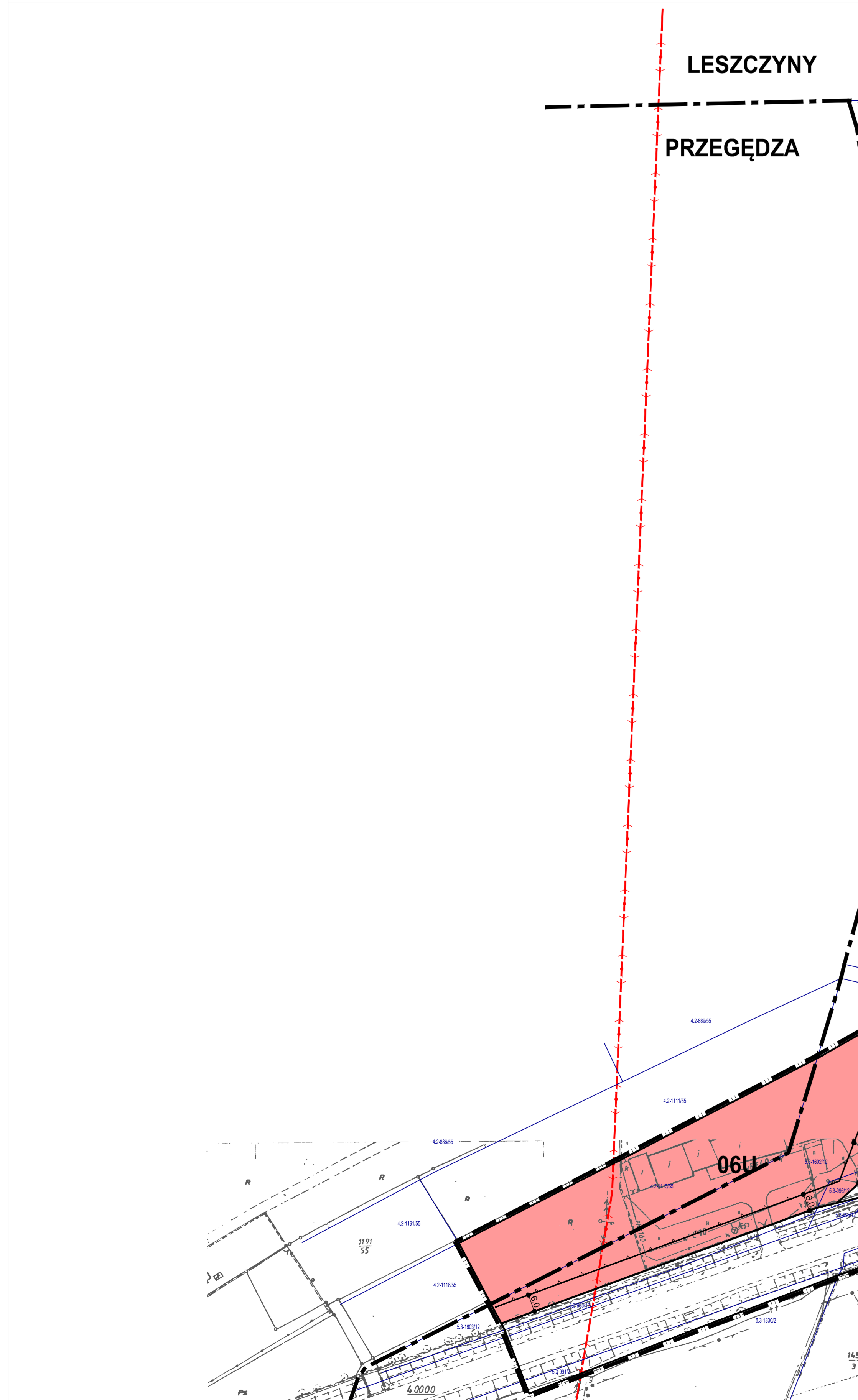
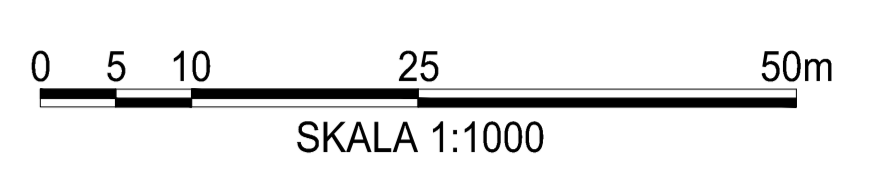
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYZNY OBEJMUJĄCY OBSZAR W REJONIE ULIC WYZWOLENIA I ZWYCIEŚTWA W STANOWICACH - CZĘŚĆ Z WYŁĄCZENIEM TERENU POŁOŻONEGO PO WSCHODNIEJ STRONIE ULICY KOŚCIELNEJ

**RYSUNEK PLANU**  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/354/17  
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH  
Z DNIA 27 STYCZNIA 2017 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYZNY  
SKALA 1:5 000



- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY I MIASTA
- ISTNIEJĄCE DROGI GŁÓWNE
- ISTNIEJĄCE DROGI ZBIORCZE
- JEDNOSTKI URBANISTYCZNE TWORZĄCE PLANOWANĄ STRUKTURĘ FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNĄ
- M2 - MIESZKANOWIE Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- U2 - ZESPÓŁÓW I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH
- Z2 - DOLIN RZEK I POTOKÓW
- ZU - NOWYCH ZESPÓŁÓW URBANISTYCZNYCH
- DG - NOWYCH DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH
- OR - OBSZARÓW ROZWOJU
- KORYTARZE POWIĄZAŃ
- PLANOWANE DROGI ZBIORCZE
- GRANICA OPRACOWANIA MPZP



### LEGENDA:

#### USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica obszaru o ponadnormatywnym oddziaływaniu hałasu komunikacyjnego DW 925
- Strefa zieleni
- Budynki objęte ochroną w planie
- Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie

#### Tereny:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- UO Tereny zabudowy usług oświaty
- ITG Tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- Z Tereny zieleni
- WS Tereny wód powierzchniowych
- KDG Tereny dróg publicznych klasy G
- KDL Tereny dróg publicznych klasy L
- KDD Tereny dróg publicznych klasy D
- KDX Tereny publicznych ciągów pieszo-jazdnych
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

#### ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Granica sołectw
- Granica strefy sanitarnej od cmentarza "50m"
- Granica strefy sanitarnej od cmentarza "150m"
- Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica terenu górniczego Dębieńsko 1
- Cały obszar planu położony jest w granicach:
  - złoża węgla kamiennego Dębieńsko i Dębieńsko 1
  - Parku Krajozrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajozrazowe Rud Wielkich”

#### OZNACZENIA GRAFICZNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU, PEŁNIĄCE FUNKCJE INFORMACYJNĄ:

- Rowy melioracyjne
- Granica czwartorzędowego Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego
- Istniejąca infrastruktura techniczna
  - Wodociąg magistralny Ø 500
  - Wodociągi
  - Napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20kV
  - Stacje transformatorowe SN/n
  - Gazociągi średnioprężne
  - Gazociągi niskoprężne
  - Kanalizacja deszczowa



**Rozstrzygnięcie 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 2015 r., poz. 778 ze zm.)

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

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

1) Pani Brygidy Pifczyk dotyczących:

- a) przekształcenia drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDW na publiczny ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem KDX, wraz z ujęciem przedmiotowego ciągu jako celu publicznego,
- b) ustalenia na całej długości ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w lit. a nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej ciągu.

2) Pani Ewy Dobrzyckiej dotyczącej braku zgody na lokalizację na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4U stacji paliw.

2. Nie uwzględnić w części a w części uwzględnić uwag złożonych do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu przez Pana Konrada Żołnierza dotyczących:

1) ustalenia minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej na terenach mieszkaniowych oznaczonych w projekcie planu symbolem od 01MN1 do 15MN1 na poziomie 800 m<sup>2</sup>.

- uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem od 13MN1 do 15MN1,
- uwagę uwzględniono w części dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem od 01MN1 do 12MN1;

2) dopuszczenia na terenach mieszkaniowych oznaczonych w projekcie planu symbolem od 01MN1 do 15MN1 przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

- uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem od 13MN1 do 15MN1,
- uwagę uwzględniono w części dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem od 01MN1 do 12MN1;

3. Uwzględnić w całości uwagi złożone do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu:

1) Pani Joanny Moritz, dotyczące:

- rezygnacji z odcinka drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDW wyznaczonej na zabudowanej i zagospodarowanej działce nr 1971/28,
- rezygnacji z wyznaczania nowej drogi przez działkę nr 1972/28;

2) Pana Rudolfa Świączny dotyczącej rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 09KDW, naruszającej działki nr 338/68 i 200/127;

3) Pani Urszuli Zawadzkiej, dotyczącej zmiany przeznaczenia całej działki nr 1911/55 na teren usługowy 01U oraz pozostawienie drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 09KDW;

- 4) Państwa Danuty i Adama Pióreckich, dotyczącej braku zgody na przedłużenie istniejącej drogi dojazdowej (działka nr 1972/28) do ulicy Żorskiej;
- 5) Pana Łukasza Lisek, dotyczącej zgody na przebieg drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDW przez działkę nr 1959/28;
- 6) Pani Bogusławy Dzbanuszek, dotyczącej braku zgody na wytyczenie na działce nr 1972/28, drogi o charakterze publicznym;
- 7) Pana Mirosława Plizga, dotyczącej wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 08KDW;
- 8) Pana Konrada Żołnierza, dotyczącej wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 08KDW;
- 9) Pana Marka Żołnierza, dotyczącej wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 08KDW;
- 9) Pana Jacka Rybki, dotyczącej wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 08KDW;
- 10) Pana Adama Peszela, dotyczącej obniżenia minimalnej intensywności zabudowy z 0,1 do 0,05 dla stacji paliw na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 04U.

4. Nie uwzględnić w całości uwag złożonych do projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu:

- 1) Pani Ewy Dobrzyckiej, dotyczącej braku zgody na lokalizację na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4U stacji paliw;
- 2) Pani Brygidy Pifczyk dotyczących:
  - a) poprawienia omyłek pisarskich w: §3 pkt.1. ppkt.7 lit. I), §7 pkt.3 ppkt.2), §9 pkt.1 i 2, §10 pkt.2 i 3, §13 pkt.5 ppkt.2) i 4), §15 pkt.5 ppkt.2) i 4), §16 pkt.5 ppkt.1) lit. c), §18 pkt.5, §18 pkt.6 ppkt.4), §26, Załączniku nr 3 pkt.1 ppkt.1) lit. c). Uzasadnieniu art.1, ust.2 pkt.1 tiret 17 i pkt.9 tiret 1, wpływu na finanse publiczne akapit 2 projektu uchwały,
  - b) przekształcenia drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDW na publiczny ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem KDX, wraz z ujęciem przedmiotowego ciągu jako celu publicznego;
- 3) Pana Jacka Kubina, dotyczącej przekształcenia drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDW na publiczny ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem KDX, wraz z ujęciem przedmiotowego ciągu jako celu publicznego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/354/17  
Rady Miejskiej w Czerwionce - Leszczynach  
z dnia 27 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie 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 2015 r., poz. 778 ze zm.)

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

1. Gmina Czerwionka-Leszczyny będzie investorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy, z zakresu:

1) infrastruktury drogowej obejmującej:

- a) realizację drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 01KDL,
- b) realizację zachodniego odcinka drogi publicznej klasy L oznaczonej symbolem 02KDL,
- c) realizację północnego odcinka publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 03KDX;

2) infrastruktury technicznej obejmującej:

- a) realizację kanalizacji deszczowej dróg wymienionych w pkt 1 lit. a i lit. b,
- b) realizację oświetlenia ulicznego dróg wymienionych w pkt 1 lit. a i lit. b,
- c) realizację sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) rozbudowę wodociągów.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust.1, będą:

- 1) środki własne miasta Gminy Czerwionka-Leszczyny;
- 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych;
- 3) partnerstwo publiczno-prywatne.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach – część, z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Kościelnej, sporządzony został na podstawie uchwały nr VI/84/15 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 27 lutego 2015 roku, przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach.

Planem objęto obszar o powierzchni 74,6 ha, ograniczony od północy ulicą Leszczyńską i Krótką, od wschodu ulicą Kościelną od południa ulicą Zwycięstwa (droga wojewódzka nr 925), od zachodu granicą sołectwa Leszczyny i drogą gruntową biegnącą wzdłuż granicy z sołectwem Przygędza, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały

Przesłanką do sporządzania w/w projektu planu była potrzeba zaktualizowania, częściowo nieaktualnego planu z 2002 r., oraz wyeliminowanie wad, które uniemożliwiały prawidłowe wykorzystanie terenów.

**Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tj. Dz. U. 2016, poz. 778 ze zm.) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Wyzwolenia i Zwycięstwa w Stanowicach – część, z wyłączeniem obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Kościelnej, uwzględnione w następujący sposób:

### - art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całościowy kształt ustaleń zawartych w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całościowy kształt można wskazać takie jak:

- strefowanie zabudowy ze względu na lokalizację głównych ciągów komunikacyjnych i związanej z tym uciążliwości, szczególnie akustycznej – dopuszczenie zwiększonego udziału usług wyłącznie w strefie bezpośrednio przyległej do głównych ciągów komunikacyjnych klasy G (DW 924 i DW 925),

- zakaz lokalizowania na całym obszarze planu: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, urządzeń do produkcji energii z: wiatru z wyłączeniem bezpośredniego zasilania słupów oświetleniowych i elementów systemu informacji miejskiej, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów, masztów telefonii komórkowej poza budynkami oraz wysokości wykraczającej poza ogólnie przyjęte kryteria,

- ograniczenie maksymalnego udziału powierzchni użytkowej usług na terenach zabudowy mieszkaniowej: MN1 do 30%, MN2 do 49%, w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej,

- eliminacja możliwości lokalizowania działalności o uciążliwym charakterze na terenach zabudowy mieszkaniowej,

- ochronę zieleni doliny cieków (tereny 01Z do 05Z oraz 01WS i 02WS),

- ochronę obiektów przedstawiających wartość historyczną przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami,

- ograniczenie do 250m<sup>2</sup> maksymalnej powierzchni zabudowy budynków usługowych na terenach MNU, dla ograniczenia możliwości wystąpienia konfliktów przestrzennych,

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy mieszkaniowej na niskim poziomie (0,4 do 0,44),

- ograniczenie wysokości zabudowy do dwu lub trzech kondygnacji w zależności od funkcji i lokalizacji



budynków,

- ustalenie minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych na poziomie zapewniającym prawidłowy sposób zagospodarowania działki oraz ograniczenie nadmiernego zagęszczania zabudowy,
- ustalenie parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżonego do kąta prostego ( $\pm 10^\circ$ ) lub równoległego do działek bezpośrednio sąsiadujących,
- dopuszczenie dachów spadzistych wyłącznie jako dwuspadowych lub wielospadowych symetrycznych,
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych,
- precyzyjne zasady lokalizowania reklam, wprowadzające znaczące ograniczenia w tym zakresie,
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe (płyty warstwowe) w tym wykorzystujące blachy trapezowe,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji,
- ustalenie nakazu lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: realizowane są poprzez:

- nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenów zieleni (tereny 01Z do 05Z oraz 01WS i 02WS), z dopuszczeniem robót związanych z zabezpieczeniem skarp oraz realizacji urządzeń hydrotechnicznych,
- nakaz zachowania zbiorników wodnych,
- zakaz lokalizowania zabudowy na terenach zieleni (01Z do 05Z oraz 01WS i 02WS)
- ograniczenie możliwości lokalizowania działalności uciążliwych,
- znaczące ograniczenie kubatury budynków usługowych dla ograniczenia konfliktów przestrzennych, na terenach gdzie może następować mieszanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy: minimum 40% na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN1 i MN2), 25-40% na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i 15-30% na terenach usługowych,
- ustalenie zakazu lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
- ustalenie nakazu realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie: w mikroinstalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej; w instalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy do 100kW, na terenach zabudowy usługowej; na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej poprzez stosowanie instalacji

wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,

- ustalenie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem, iż do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- ustalenie rozbudowy kanalizacji deszczowej w powiązaniu z realizowanymi drogami publicznymi,
- ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w niskoemisyjnych urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%, systemy grzewcze zasilane energią elektryczną, systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub z biopłynów.

W obszarze planu brak gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zarówno leśnych jak i rolniczych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne.

### 3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

Plan obejmuje ochroną budynki i obiekty małej architektury wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków regulując również zakres ochrony tych obiektów. Poza obiektami wpisanymi do Gminnej Ewidencji Zabytków w obszarze planu brak innych, zachowanych elementów historycznych lub stanowiących dziedzictwo kulturowe, wymagających ochrony.

### 4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- wyeliminowanie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami,
- dopuszczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN1 i MN2) wyłącznie usług nieuciążliwych w bardzo ograniczonej skali, wyłącznie jako uzupełniających zabudowę mieszkaniową na działce, natomiast na terenach mieszkaniowo-usługowych (MNU) wyeliminowano możliwość lokalizowania działalności uciążliwych, o ile już tam nie funkcjonują, oraz ograniczono gabaryty budynków na terenach usługowych, przylegających do terenów mieszkaniowych, w celu ograniczenia prawdopodobieństwa wystąpienia konfliktów przestrzennych;
- zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
- eliminację funkcji usługowych wymagających ochrony przed hałasem z terenów o ponadnormatywnym hałasie, związanym z przebiegiem dróg wojewódzkich,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych, jeżeli liczba miejsc parkingowych przekracza 6,
- nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej,
- poprawę dostępności komunikacyjnej terenów będącej następstwem uzupełnienia obwodowego i wewnętrznego układu dróg publicznych nowymi, istotnymi elementami,
- ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń w związku z zasięgiem stref sanitarnych cmentarza,

### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy, o ile ustalenia studium nie ograniczały takiego rozstrzygnięcia,
- wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,

- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa),
- zminimalizowanie ingerencji w istniejący układ komunikacyjny do niezbędnego minimum zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie terenów zabudowy.

#### 6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli ujawnianych we wnioskach i uwagach,
- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,
- ograniczenie do niezbędnego minimum wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych, w szczególności dróg publicznych w miejsce funkcjonujących ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych o niewielkiej szerokości,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów, w tym wydanych decyzji oraz złożonych wniosków, o ile nie naruszają ustaleń studium.

#### 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa :

Zagadnienia nie są przedmiotem planu ze względu na stosunkowo niewielki obszar objęty planem, jego lokalizację oraz brak znaczących elementów infrastruktury służącej, pośrednio lub bezpośrednio, obronności i bezpieczeństwu Państwa. Jedynymi elementami na terenie objętym planem, które mogą być istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwu Państwa są główne korytarze komunikacyjne czyli drogi wojewódzkie nr 924 i 925, których prawidłowe funkcjonowanie zostało w pełni uwzględnione w planie.

#### 8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- zapewnienie odpowiednich szerokości dróg publicznych oraz ich prawidłowego powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- zachowanie terenów usług użyteczności publicznej w dotychczasowym przeznaczeniu,
- zachowanie wartościowych terenów zieleni w dotychczasowym przeznaczeniu,
- zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom.

#### 9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych : poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem iż sieci infrastruktury technicznej należy realizować w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne,
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie w mikroinstalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z dopuszczeniem wykorzystania energii wiatru wyłącznie do bezpośredniego zasilania słupów oświetleniowych i elementów systemu informacji miejskiej,
- ustalenie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem, iż do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- ustalenie rozbudowy kanalizacji deszczowej w powiązaniu z realizowanymi drogami publicznymi,
- ustalenie sukcesywnej rozbudowy sieci wodociągowej,

- nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telefonii komórkowej na dachach budynków.

#### 10. 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 o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez 21 dni roboczych, o czym społeczeństwo poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie w dniu 11 kwietnia 2016 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami,
- ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez 21 dni roboczych, o czym społeczeństwo poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie w dniu 27 czerwca 2016 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie nowymi rozwiązaniami,
- dodatkowe wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu przez 21 dni roboczych, w zakresie zmian wprowadzonych na skutek rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego NR IFIII.4131.1.117.2016 z dnia 8 listopada 2016 r., o czym społeczeństwo poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do wprowadzonych zmian w projekcie planu, w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie w dniu 12 grudnia 2016 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie nowymi rozwiązaniami,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, w tym, z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków, oraz uwag w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

#### 11. 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 778, ze zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353), 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.

#### 12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Rozszerzenie terenów dopuszczonych do zabudowy o 3,5 ha w stosunku do planu obowiązującego (54,5ha), stanowi 6% terenów dopuszczonych do zabudowy w granicach niniejszego planu, w związku z czym bardzo nieznacznie zwiększa zapotrzebowanie terenów na wodę. Co istotne możliwości zwiększenia dostaw wody dla tego rejonu są znaczące, gdyż ulicą Leszczyńska przebiega wodociąg Ø300 z którego obsługiwany jest obszar objęty planem ponadto przez obszar planu przebiega wodociąg magistralny Ø500 pozwalający na zwiększenie

poboru wody. Istniejące wodociągi będą wymagały tylko niewielkiej rozbudowy. Jakość wody dostarczonej wodociągami jest zgodna z obowiązującymi normami.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje szczególne odzwierciedlenie w ustaleniu rozgraniczania dróg publicznych, jedynego celu publicznego zawartego w niniejszym planie. Tereny przeznaczone pod drogi publiczne w tylko minimalnym stopniu naruszają własności prywatne, ograniczono zarówno szerokość nowych dróg publicznych, jak i ich ilość, do niezbędnego minimum, wynikającego z przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz zapewnienia wystarczającej funkcjonalności. Pozostałe elementy planu uwzględniają stan istniejący zagospodarowania nieruchomości, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz złożone wnioski, o ile nie naruszają ustaleń studium. Wydaje się również, że zaproponowane przeznaczenia i ich wzajemne relacje przestrzenne są prawidłowym kompromisem pomiędzy różnymi potrzebami właścicieli terenów.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, złożono 6 wniosków, które uwzględniono.

Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu złożono 13 pism zawierających łącznie 17 uwag, z których 12 uwzględniono w całości, 2 uwzględniono w części, a 3 nie uwzględniono.

Na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu złożono 3 pisma zawierające łącznie 4 uwagi, obejmujące zakres którego nie uwzględniono na etapie pierwszego wyłożenia. Wszystkie 4 uwagi zostały nieuwzględnione (ponownie).

Na etapie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, w zakresie zmian wprowadzonych na skutek rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego NR IFIII.4131.1.117.2016 z dnia 8 listopada 2016 r., uwag nie wniesiono.

Skutki finansowe i środowiskowe będące następstwem ustaleń planu zostały wykazane w prognozach, natomiast skutki społeczne, ze względu na niewielki zakres zmian obowiązującego planu i neutralny społecznie sposób zagospodarowania terenów objętych planem, nie mają znaczącego wpływu na funkcjonowanie gminy. Niewielka ilość uwag złożonych na etapie ponownego wyłożenia i brak uwag na etapie trzeciego wyłożenia wskazuje, iż rozwiązania planu zostały zaakceptowane, z dwoma wyjątkami, przez społeczeństwo.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

#### 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do dróg wojewódzkich: od południa do DW925 skomunikowanej z Autostradą A1 w odległości 0,6km (węzeł Bełk), od wschodu do DW924 łączącej teren objęty planem z centrum gminy, natomiast od północy z drogą powiatową (ul. Leszczyńska). Tak więc zewnętrzny układ obsługuje teren objęty planem w sposób wyjątkowo korzystny i powoduje że transportochłonność układu jest niewielka. Dla poprawy istniejących rozwiązań w tym zakresie plan proponuje przedłużenie i wyprowadzenie ulicy Szkolnej (symbol na rysunku 02KDL) w kierunku zachodnim, do również projektowanej ulicy klasy lokalnej (symbol na rysunku 01KDL), opasującej teren objęty planem od strony zachodniej i wyprowadzającej ruch bezpośrednio na DW 925. Wytworzenie pełnego układu obwodowego w klasach G i L z dodatkowymi drogami klasy L i D zbierającymi ruch wewnątrz terenów pozwala zminimalizować odległości pokonywane przez użytkowników terenu do minimum.

Wadą obszaru objętego planem jest brak możliwości rozwiązania problemu znacznej ilości ślepo zakończonych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym, co jest z jednej strony wynikiem niekorzystnego przebiegu doliny ciek (tereny 01Z do 05Z stanowią naturalną barierę) a z drugiej, znaczącego udziału terenów faktycznie wykorzystanych przy ich niekorzystnym rozmieszczeniu i znaczącym rozproszeniu.

#### 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar objęty planem ma charakter zwarty i przylega bezpośrednio do dróg wojewódzkich nr 924 i 925 zapewniając obsługę transportem zbiorowym w sposób bardzo dobry. Promień dojazdu do przystanków autobusowych nie przekracza 750 m, natomiast odległość dojazdu to maksymalnie 650-1100 m w zależności od przystanku do którego chcemy dotrzeć.

Plan nie wprowadza zupełnie nowych obszarów zabudowy a jedynie wypełnia luki planistyczne w związku z czym nie powoduje rozpraszania zabudowy, którego następstwem byłoby pogorszenie dostępu do komunikacji publicznej.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie publicznych dróg i ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych, o charakterze „osiedlowym”, tj. o małym natężeniu ruchu, umożliwiających pełne i bezpieczne skomunikowanie na wszystkich kierunkach. Dodatkowo układ dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, w szczególności połączenie ciągiem 03KDX terenów po południowej i północnej stronie doliny cieką, umożliwia skracanie połączeń na wszystkich kierunkach.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Obszar objęty planem prawie w całości jest terenem przeznaczonym do zabudowy w planie obowiązującym, w związku z czym niniejszy plan wypełnia luki dotychczas nie przeznaczone do zabudowy, których areał to około 6% terenów zabudowy. Ponadto, reguluje wzajemne relacje przestrzenne pomiędzy przeznaczeniami, znacznie bardziej szczegółowo niż plan dotychczas obowiązujący. Korzystna lokalizacja bezpośrednio przy skrzyżowaniu dwóch dróg wojewódzkich, w połączeniu ze stosunkowo dużym areałem zwartego terenu zabudowy pozwala ograniczać wydatki na realizację infrastruktury technicznej. Dostęp do infrastruktury społecznej i komunikacji zbiorowej jest zapewniony w ramach bliskiego sąsiedztwa lub w ramach głównego ośrodka gminnego oddalonego o zaledwie 1,9 km od terenu objętego planem.

Teren objęty planem jest terenem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wymagającym w szczególności poprawy wewnętrznego układu komunikacyjnego, który winien ewoluować w kierunku ograniczenia ilości dróg wewnętrznych ślepo zakończonych lub skomunikowanych bezpośrednio z DK 925.

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

Uchwała Nr XV/161/11 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w §3 „*uznaje za nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące dla obszaru Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny tzn. a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny, przyjęty uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 września 2002 r., [...] - co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”, w szczególności w zakresie skali opracowania rysunku planu, uzupełnienia zakresu ustaleń wymienionych w art. 15 ustawy w szczególności obligatoryjnych, stosowanego nazewnictwa niezgodnego z przepisami budzących wątpliwości interpretacyjne. **Analiza przewiduje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Stanowice na lata 2013-2014.**

Ponowna analiza została przyjęta w trakcie sporządzania niniejszego planu uchwałą Nr XVII/209/16 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z §1 pkt 3 stwierdza „**potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb w tym zakresie**” oraz uznaje że „**plan dla obszaru całej gminy, z roku 2002, wymaga zmiany, gdyż nie odpowiada wymogom obowiązujących przepisów prawa (ustawa PZP)**”

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego realizuje wyżej wymienione zadania dla obszaru stanowiącego 13,3% sołectwa Stanowice i 0,65% gminy.

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

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe dochody jak i wydatki wynikające z ustaleń planu.

Nakłady na realizację nowej infrastruktury komunikacyjnej są znaczące gdyż obejmują realizację dróg publicznych klasy lokalnej o długości około 1,3 km, realizację istotnego fragmentu publicznego ciągu pieszo-jezdnego 03KDX, oraz przejęcie terenów i odszkodowania wynikające z regulacji linii rozgraniczających publicznych dróg i ciągów pieszo-jezdnymi. W związku z tym, że plan obejmuje tereny, które już w obowiązującym planie stanowią tereny zabudowy, nakłady na realizację infrastruktury technicznej wynikające z ustaleń niniejszego planu będą niewielkie, gdyż obejmują jedynie niezbędne uzupełnienie wodociągów i kanalizacji sanitarnej dla terenów wyznaczonych w nowym planie. Jako, że dotychczas kanalizacji sanitarnej nie udało się zrealizować na tym terenie, prognoza finansowa również te wydatki podsumowuje, jednak nie są one bezpośrednim następstwem ustaleń projektu planu.

Wpływy związane z wyznaczeniem nowych terenów do zabudowy nie będą znaczące w 10 letnim okresie objętym prognozą, w związku z czym bilans obejmujący 10-letni okres będzie niekorzystny dla budżetu gminy.

Biorąc pod uwagę, że w planie dominują tereny mieszkaniowe, bilans wpływów i wydatków w stosunkowo niedługim okresie musi być niekorzystny, gdyż wydatki ponoszone są w krótkim okresie a wpływy mają trend narastający i zgodnie z obliczeniami prognozy mają szansę zwrócić się faktycznie w okresie kilkunastu lat.

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.