DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 lutego 2021 r.

Poz. 1055

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-02-09 16:14:16

UCHWAŁA NR XXIX/323/21
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia 29 stycznia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIV/593/18 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach
stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r.
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 254 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko" zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne o obiekcie.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;

5) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;

6) strefa koncentracji zieleni izolacyjnej;

7) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:

a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **UMN** – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) **U** – teren zabudowy usługowej,

e) **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

f) **RM –** teren zabudowy zagrodowej,

g) **RU –** teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;

h) **R1** – teren rolny z dopuszczeniem zabudowy,

i) **R2** – teren rolny wyłączony z zabudowy,

j) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,

k) **ZL** – teren lasu,

l) **ZWS** – teren zieleni w dolinie cieków wodnych,

m) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

n) **G** – teren infrastruktury technicznej gazownictwa,

o) **KDA –** teren drogi publicznej klasy „autostrada”,

p) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,

q) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,

r) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

s) **KPJ** – teren ciągu pieszo – jezdnego,

t) **KP** – teren miejsc do parkowania,

u) **KK** – teren infrastruktury kolejowej.

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

1) granica administracyjna gminy Czerwionka-Leszczyny;

2) granice złóż węgla kamiennego:

a) Budryk, ID 309,

b) Dębieńsko, ID 347,

c) Dębieńsko 1, ID 11191;

3) obszary górnicze:

a) Dębieńsko 1,

b) Ornontowice I;

4) tereny górnicze:

a) Dębieńsko 1,

b) Ornontowice I,

c) Szczygłowice I;

5) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa;

6) strefa 50, 150 i 500 metrów od cmentarza ograniczająca możliwości zagospodarowania;

7) stanowiska archeologiczne wraz z numerami.

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

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV;

3) kablowa linia elektroenergetyczna 20kV;

4) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa;

5) gazociąg średniego ciśnienia;

6) stacje transformatorowe;

7) maszt telekomunikacyjny.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^{o};

2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) **strefie koncentracji zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią izolacyjną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo–literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

9) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf, które służą uprawianiu sportu i rekreacji oraz infrastruktura sanitarna;

10) **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;

11) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

12) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu;

13) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

   a) **administracyjno-biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, ubezpieczeń, bankowości oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,

   b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi finansów, rozrywki, gastronomii, drobnych usług, handlu i rzemiosła takich jak: fryzjerstwo, kosmetologia, studia tatuażu, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystawy i galerie, warsztaty samochodowe,

   c) **społeczne** – budynki (lub ich części) w zakresie obiektów usług społecznych w szczególności: usługi zdrowia i pomocy społecznej, oświaty, administracji publicznej, służb ratowniczych;

14) **zabudowie usług handlu hurtowego** – budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży;

15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym niskiej, nieprzekraczającej wysokości 40 cm, (trawy, krzewy płożące, kwiaty), średniej (krzewiastej o wysokości powyżej 40 cm; żywopłoty) i wysokiej (o docelowej wysokości nie mniejszej niż 8 m), oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się **zakaz:**

1) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa lub falista za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU;**

2) budowy garaży i budynków gospodarczych z okładziną z blachy, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **PU.**

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

1) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;

2) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;

3) prowadzenia robót budowlanych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:

a) 2,5% – w wypadku wysokości,

b) 5%–w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania;

4) prowadzenia przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

§ 5. 1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

1) oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

2) oznaczonych symbolem **MNU, UMN** i **RM** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wyjątek stanowią:

- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin,

- inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,

- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,

- zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha,

- stacje paliw,

- budowle przeciwpowodziowe,

b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

c) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów;

2) **nakaz**

a) **nakaz** wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **1PU w strefie zaznaczonej na rysunku planu** z zastrzeżeniem pkt 3,

b) wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **2PU** w pasie o szerokości 10 m od strony terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **3UMN, 4UMN i 6UMN** z zastrzeżeniem pkt 3;

3) **dopuszczenie** lokalizowania ekranów akustycznych i innych budowli służących ograniczaniu uciążliwości hałasowych na terenach oznaczonych symbolem **PU.**

3. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu,** dla terenów zieleni w dolinie cieków wodnych oznaczonych symbolem **ZWS** ustala się:

1) **nakaz:**

a) zachowania i utrzymania zieleni łęgowej, zadrzewień i zakrzewień,

b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,

c) zastosowania rozwiązań i technologii minimalizujących szkody w środowisku w trakcie realizacji lokalizacji i użytkowania infrastruktury technicznej,

d) zachowania ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych;

2) **dopuszczenie** zmiany w ukształtowaniu terenu wynikającej z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3 dla terenów **ZWS** w tym w szczególności prac związanych z realizacją zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz konserwacją i utrzymaniem koryta cieku wodnego.

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

1) budynków:

a) budynek usługowo–mieszkalny – ul. Zabrzańska 91, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),

b) budynek mieszkalno–usługowy, dawna restauracja – skrzyżowanie ulic Zabrzańskiej i Grabowej, oznaczony na rysunku planu numerem (1b),

2) obiektów małej architektury:

a) krzyż drewniany – ul. Odrodzenia, oznaczony na rysunku planu numerem (2a),

b) krzyż kapliczkowy – ul. Odrodzenia 26, oznaczony na rysunku planu numerem (2b).

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

1) **nakaz:**

a) ochrony budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:

- bryłę obiektu,
- spadki dachu,
- pokrycie dachu,
- detal architektoniczny,
- historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych,
- wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;

b) stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna;

2) **zakaz:**

a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali architektonicznych,

b) nadbudowy budynków,

c) malowania farbami kryjącymi kamiennych detali, cokołów,

d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

3) **dopuszczenie:**

a) zadaszenia wejść, doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi,

b) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,

c) zmiany sposobu użytkowania i przystosowania do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.

3. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się nakaz zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu.

4. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.

5. W obszarze planu znajdują się następujące zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) AZP 100–44/37;

2) AZP 100–44/38;

3) AZP 100–44/39;

4) AZP 100–44/40.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa

1) Wskazuje się:

a) złoże węgla kamiennego „Dębieńsko ID 347”,

b) złoże węgla kamiennego „Dębieńsko 1 ID 11191”,

c) złoże węgla kamiennego „Budryk ID 309”,

d) granice obszaru górniczego „Dębieńsko 1",

e) granice terenu górniczego „Dębieńsko 1”,

f) granice obszaru górniczego „Ornontowice I”,

g) granice terenu górniczego „Ornontowice I”,

h) granice terenu górniczego „Szczygłowice I”;

2) W granicach terenów i obszarów, o których mowa w pkt 1 lit. d do lit. h przy przebudowie istniejących i lokalizacji nowych obiektów budowlanych uwzględnia się:

a) informacje o aktualnych warunkach geologiczno–górniczych,

b) przepisy w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

3) Wskazuje się strefy 50, 150 i 500 metrów od cmentarza położonego poza obszarem objętym planem, w których obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r., w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

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

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;

2) linii kolejowej zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym.

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

1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:

a) drogi publiczne klasy „zbiorcza” oznaczone symbolem **KDZ**,

b) drogi publiczne klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem **KDD**,

c) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW**,

d) ciągi pieszo–jezdne – oznaczone symbolem **KPJ;**

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

a) drogę publiczną klasy A „autostrada” oznaczonej symbolem **KDA,**

b) drogę powiatową – ulica Odrodzenia, klasy zbiorcza – **1KDZ,**

c) drogę powiatową – ulica Jesionka, klasy zbiorcza – **2KDZ**,

d) ulicę Grabową, klasy dojazdowa – **5KDD** i **6KDD;**

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,

b) zaliczenia do miejsc do parkowania miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca na budynek mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej – min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

4) dla zabudowy produkcyjnej – min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych;

5) dla funkcji magazynowych, składowych – 1 miejsce na 4 osoby pracujące w obiektach składowych i magazynowych.

6) w zakresie ustalonych w pkt 2–5 minimalnych wskaźników miejsc zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

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

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

d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100 minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

2) nakaz realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;

3) dopuszczenie:

a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,

b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów;

4) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

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

1) obsługa z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

3) dopuszczenie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę (z zastrzeżeniem § 7 pkt 3),

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszczenie zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

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

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

2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;

2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi.

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

1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;

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

8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **13MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt. 7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt.7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

- społeczne,

- konsumpcyjne,

- handlu detalicznego,

- administracyjno–biurowe,

- turystyczne,

- sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny 0,4,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1UMN** do **6UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

- konsumpcyjne,

- handlu detalicznego,

- administracyjno–biurowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny 0,4,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

- konsumpcyjne,
- handlu detalicznego,
- administracyjno–biurowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) stacja paliw;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,05,

b) maksymalny 1,2;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 16,0 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

9) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

10) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi:

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) handel detaliczny,

d) administracyjno-biurowe;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) garaże,

b) miejsca do parkowania,

c) dojazdy, dojścia,

d) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 14,5 m,

b) wysokość garaży: nie więcej niż 6 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy lub dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci do 45^{o} lub płaski;

7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu i szarości;

8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne,

b) bazy,

c) składy,

d) magazyny,

e) zabudowa usługowa obejmująca usługi:

- konsumpcyjne,

- administracyjno-biurowe,

- turystyczne,

- handel hurtowy,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) garaże, w tym garaże wielopoziomowe,

c) dojazdy, dojścia,

d) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

e) zieleń urządzona,

f) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 13,5%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,20,

b) maksymalny: 1,32,

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 17,6 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy stanowiącej dominanty wynikające z procesu technologicznego, na maksymalnie 25% powierzchni całej zabudowy w granicach działki budowlanej – 25 m,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 35 m;

6) kształt dachu: wielospadowy lub dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci do 45^{o} lub płaski.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość powierzchni działki: 3000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1RM** do **3RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) dojazdy, dojścia,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,2;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 12 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku. z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°– 15°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania,

b) garaże,

c) dojazdy, dojścia,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% terenu działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,1,

b) maksymalny: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,

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

6) kształt dachu: wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R1** i **3R1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,6;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m, z dopuszczeniem wysokości do 15 m uzasadnionej technologią produkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym,

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

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R2** do **7R2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne wyłączone z zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojazdy, dojścia,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizowania zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 75%;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 6 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **8ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) lasy,

b) obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń w dolinie cieków wodnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe, dojścia,

c) dojazdy, place manewrowe

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna,

f) urządzenia sportu i rekreacji na terenie **10ZWS.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,05;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;

5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^{o} – 45^{o}.

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

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **9WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna gazownictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) miejsca do parkowania,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,5;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDA** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy "autostrada";

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budowle inżynierskie związana z funkcjonowaniem autostrady,

b) dodatkowe jezdnie w pasie drogowym związane z funkcjonowaniem autostrady,

c) infrastruktura techniczna w pasie drogowym związana z funkcjonowaniem autostrady,

d) zieleń przydrożna.

2. Ustala się szerokości drogi **KDA** od 90 m do 160 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru objętego planem:

1) **1KDZ** – od 15 m do 18 m;

2) **2KDZ** – od 10,5 m do 16,5 m.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **6KDD** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDD** – 10 m;

2) **2KDD** – od 11,5 m do 12 m;

3) **3KDD** – od 8,5 m do 10 m;

4) **4KDD** – 10 m, zakończona placem do zawracania 12,5 m x 18 m;

5) **5KDD -** od 10 m do 19,5 m;

6) **6KDD -** od 16,5 m do 17 m.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDW** – od 6,6 m do 10,5 m;

2) **2KDW** – 6 m zakończona placem do zawracania 13 m x 15 m;

3) **3KDW** – od 6 m do 9 m;

4) **4KDW** – od 5,5 m do 12 m, zakończona placem do zawracania 14,5 m x 15 m.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KPJ** do **5KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo–jezdny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) **1KPJ** – od 4,5 m do 10,5 m, zakończony placem do zawracania 13 m x 13 m;

2) **2KPJ** – od 5,6 m do 9,3 m;

3) **3KPJ** – od 6,8 m do 9 m, zakończona placem do zawracania 12 m x 8 m;

4) **4KPJ** – od 7,6 m do 8,4 m;

5) **5KPJ** – od 4,5 m do 5,5 m.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: miejsca do parkowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia, dojazdy,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;

3) wysokość obiektów budowlanych: do 5 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% terenu;

2) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 30 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

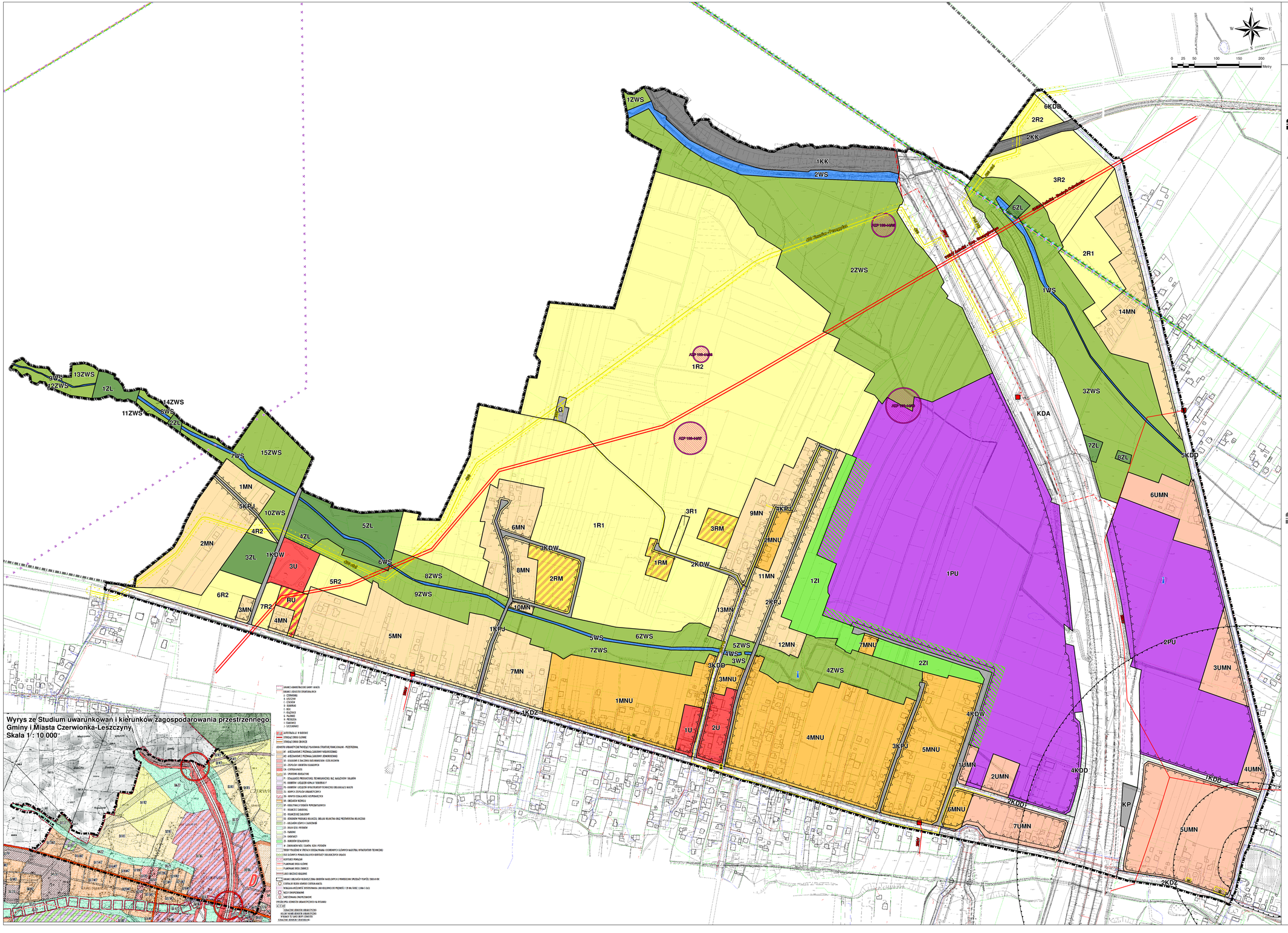
§ 35. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bernard Strzoda

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/323/21
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 29 stycznia 2021 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko

RYSUNEK PLANU

skala 1:2 000

Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Budynki zabytkowe objęte ochroną w planie
- Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- Strefa koncentracji zieleni izolacyjnej

Symbole identyfikujące przeznaczenie terenu

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- UMN Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Teren zabudowy usługowej
- PU Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- RU Teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych
- R1 Teren rolny z dopuszczeniem zabudowy
- R2 Teren rolny wyłączony z zabudowy
- ZI Teren zieleni izolacyjnej
- ZL Teren lasu
- ZWS Teren zieleni w dolinie cieków wodnych
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- G Teren infrastruktury technicznej gazownictwa
- KDA Teren drogi publicznej klasy "autostrada"
- KDZ Teren drogi publicznej klasy "zbiorcza"
- KDD Teren drogi publicznej klasy "dojazdowa"
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- KPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego
- KP Teren miejsc do parkowania
- KK Teren infrastruktury kolejowej

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

- Granica administracyjna gminy Czerwionka-Leszczyny

Granice złóż węgla kamiennego

- Budryk, ID 309
- Dębieńsko, ID 347
- Dębieńsko 1, ID 11191

Obszary górnicze

- Dębieńsko 1
- Ornontowice I

Tereny górnicze

- Dębieńsko 1
- Ornontowice I
- Szczygłowice I
- Strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN400 CN 1,6 MPa
- Strefa 50, 150 i 500 metrów od cmentarza ograniczająca możliwości zagospodarowania
- AZP 150-145/87 Stanowiska archeologiczne wraz z numerami

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV
- Kablowa linia elektroenergetyczna 20kV
- Gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6MPa
- Gazociąg średniego ciśnienia
- Stacje transformatorowe
- Maszt telekomunikacyjny

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.
Skala 1 : 10 000

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji Spółka z o.o.
40-036 Katowice, ul. Wita Stwosza 6/7
tel.(48)32 206 62 00, biuro@terplan.com.pl
KRS 0000121857

terplan®

ZAMAWIAJĄCY:	URZĄD GMINY I MIASTA CZERWIONKA-LESZCZYNY ul. Parkowa 9, 44-230 Czerwionka-Leszczyny	
NUMER UMOWY:	5/2019 z dnia 18 kwietnia 2019 r.	
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko	
RYSUNEK:	Rysunek planu - 10 wyłożenie	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	Kierujący opracowaniem	mgr inż. arch. Ryszard Wyszyński
	Główny projektant	mgr inż. Kamil Rysz mgr inż. Maciej Wyszyński
SKALA:	skala 1 : 2 000	DATA: Styczeń 2020r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/323/21
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 29 stycznia 2021 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) **Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach postanawia:**

§ 1. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko* wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 16 stycznia do 13 lutego 2020 r.;**

1. **Uwagi nr 2** wniesionej przez osobę fizyczną, dotyczącą dokonania zmian w planie w zakresie przeznaczenia działek o numerach 1321/20 i 322/20 na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działki objęte uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajdują się w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

2. **Uwagi nr 4** wniesionej przez osoby fizyczne, **uwagi nr 5** wniesionej przez osobę fizyczną, o tej samej treści dotyczącej przekwalifikowania działki rolnej nr 396/38 na budowlaną **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było by naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

3. **Uwagi nr 6** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącą przekwalifikowania na tereny budowlane - zabudowa jednorodzinna części działki, która została ujęta jako rolna **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów

budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było by naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

4. **Uwagi nr 9** wniesionej przez Przewodniczącego Zarządu Dzielnicy Dębieńsko **w części,** w zakresie dotyczącym pkt 4 i 5 tj.

1) wydłużenie w kierunku północnym drogi oznaczonej symbolem 5KDW w celu skomunikowania terenu oznaczonego symbolem 1PU w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańców.

2) zaprojektowanie w kierunku północnym (równolegle do autostrady A1) drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD, w celu umożliwienia skomunikowania północnej części terenu oznaczonego symbolem 2PU w sposób, który zapewni niezależny od ul. Grabowej ciąg komunikacyjny w tej części projektowanego terenu, a przez to ograniczy negatywny wpływ,

z następującym uzasadnieniem:

Wskazana w planie droga oznaczona symbolem 5KDW ma na celu zapewnienie podstawowego powiązania komunikacyjnego i wskazanie możliwości powiązań komunikacyjnych terenu 1PU z istniejącym układem drogowym niezależnie od drogi oznaczonej symbolem1KDL.

Tereny 2PU posiadają obsługę komunikacyjną od strony południowej poprzez drogę 1KDD, wprowadzanie dodatkowego połączenia drogi publicznej wzdłuż autostrady wygeneruje dodatkowe koszty wykupu i realizacji drogi po stronie gminy, a nie zwiększy atrakcyjności terenów 2PU.

5. **Uwagi nr 11 oraz uwagi nr 12** o tej samej treści wniesionej przez osoby fizyczne i dotyczące wyłączenie w planie i zaniechanie planowanej drogi 3KDW przy ich działce, która to działka na planie ma oznaczenie 10MN **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Projektowana droga oznaczona symbolem KDW ma na celu zapewnienie dojazdu do pól oraz terenów zabudowy zagrodowej poprzez spójną pętlę. Zapewnienie przejezdności drogi ma na celu również zabezpieczenie ludzi i mienia w przypadku konieczności dojazdu służb ratowniczych. Droga ta stanowi własność Skarbu Państwa oznaczona w ewidencji jako „dr" tj. drogi, a więc jest do docelowej komunalizacji przez Gminę. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny.

6. **Uwagi nr 13 oraz uwagi nr 14** o tej samej treści wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącą wyłączenia z planu planowanej drogi 3KDW przy jego działce, która na planie ma oznaczenie 8MN, **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Projektowana droga KDW ma na celu zapewnienie dojazdu do pól oraz terenów zabudowy zagrodowej poprzez spójną pętlę. Zapewnienie przejezdności drogi ma na celu również zabezpieczenie ludzi i mienia w przypadku konieczności dojazdu służb ratowniczych. Droga ta stanowi własność Skarbu Państwa oznaczona w ewidencji jako „dr" tj. drogi, a więc jest do docelowej komunalizacji przez Gminę. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny

7. **Uwagi nr 15 i uwagi nr 16** o tej samej treści wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącą planowanego poszerzenia drogi w obrębie jego działki kosztem ograniczenia jej powierzchni **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Projektowana droga oznaczona symbolem KDW ma na celu zapewnienie dojazdu do pól oraz terenów zabudowy zagrodowej poprzez spójną pętlę. Zapewnienie przejezdności drogi ma na celu również zabezpieczenie ludzi i mienia w przypadku konieczności dojazdu służb ratowniczych. Droga ta stanowi własność Skarbu Państwa oznaczona w ewidencji jako „dr" tj. drogi, a więc jest do docelowej komunalizacji przez Gminę. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny

8. **Uwagi nr 18** wniesionej przez osoby fizyczne **w części** dotyczącej dopuszczenia maksymalnej wysokość budowli – 40,0 m **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej

w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. znajduje się w części w obszarze określonym w Studium jako C1 DG – jednostki nowych działalności gospodarczych. Dla wskazanego przeznaczenia terenu w ustaleniach studium wskazano maksymalną wysokość 16 m z dopuszczeniem 10% zwiększenia na podstawie ustaleń ogólnych. Wskazanie wysokości wyższej niż wskazana w Studium byłoby naruszeniem jego ustaleń.

9. **Uwagi nr 21 w części** oraz **uwagi nr 22 w całości** wniesione przez osoby fizyczne odnoszące się wykreślenia (odsunięcia, korekty linii rozgraniczających) z projektu terenów PU **z następującym uzasadnieniem:**

Linie rozgraniczające tereny PU wyznaczono na podstawie „„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 z 2013 r. a zatem są one zgodne z polityką przestrzenną gminy.

10. **Uwagi nr 24** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącej stwierdzenia, że planowana inwestycja spowoduje niebezpieczeństwo w ruchu drogowym i zakłóci spokój mieszkańców ze względu na zbyt bliską odległość od strefy mieszkaniowej **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Uwaga jest ona ogólna i nieprecyzyjna, a zatem nie sposób odnieść ją do treści planu. Poruszona kwestia ponadto nie stanowi przedmiotu regulacji planu miejscowego.

11. **Uwagi nr 27** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącą zmiany przeznaczenia części działki 2318/170 oznaczonej w planie symbolem ZI na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w części w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było by naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

12. **Uwagi nr 28** wniesionej przez osoby fizyczne **w części** dotyczącej wprowadzenia dodatkowej drogi publicznej **z następującym uzasadnieniem:**

Zaproponowana w projekcie planu droga 1KDD tworzy kwartał zabudowy, wewnątrz którego właściciele nieruchomości mogą wypracować własne rozwiązania układu komunikacyjnego scalając i dzieląc nieruchomości zgodnie z indywidualnymi preferencjami.

13. **Uwagi nr 29** wniesionej przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A. **w części** odnoszącej się do wprowadzenia terenów zabudowy przemysłowej **z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w części w obszarze określonym jako D3 RP. W ustaleniach Studium dla terenów RP – jednostki rekultywacji terenów poprzemysłowych, jako przeznaczenie podstawowe wskazano (…) 1.4.RP Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obiekty produkcyjne, przemysłowe i usługowe(…). Stąd też, ze względu na ustalenia Studium wprowadzono tereny zabudowy usługowej.

14. **Uwagi nr 30** wniesionej przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. KWK „Budryk" **w części** odnoszącej się do wprowadzenia drogi publicznej na całym odcinku aż do północnej granicy gminy Czerwionka-Leszczyny z Knurowem **z następującym uzasadnieniem:**

Wprowadzenie tak długiej drogi publicznej nie leży w interesie gminy, gdyż generuje dodatkowe koszty wykupu i realizacji drogi. Wskazany w projekcie planu przebieg należy uznać za optymalny pod kątem realizacji go przez Gminę.

15. **Uwagi nr 31** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącą zakwalifikowania działek pod budownictwo jednorodzinne **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działki objęte uwagami, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było by naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

16. **Uwagi nr 32** wniesionej przez osobę fizyczną **w części** dotyczącej wykreślenia z planu terenów przemysłowych 1PU **z następującym uzasadnieniem:**

Linie rozgraniczające tereny PU wyznaczono na podstawie „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 z 2013 r., a zatem są one zgodne z polityką przestrzenną gminy.

17. **Uwagi nr 35** wniesionej przez osoby fizyczne **w części dotyczącej** odsunięcia terenów przemysłowych 1PU od terenów mieszkaniowych oraz w **części dotyczącej** ulicy Jesionka która nie może być obciążona dodatkowym ruchem ciężarowym i należy poszukać drogi alternatywnej **z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w części w obszarze określonym w Studium jako DG - jednostki nowych działalności gospodarczych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż dla przedmiotowego obszaru objętego planem obowiązuje od 2002 r. miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny przyjęty uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 września 2002 r. zmiana przeznaczenia terenu może spotkać się w wystąpieniem właścicieli nieruchomości z roszczeniem z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.) *„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać: odszkodowania od gminy za poniesioną rzeczywistą szkodę; wykupienia przez gminę nieruchomości lub jej części".* Przepis art. 36 ust. 1 stanowi mechanizm rekompensaty dla właściciela nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu wskutek uchwalenia lub zmiany mpzp.

§ 2. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 25 czerwca do 24 lipca 2020 r.**

1. **Uwagi nr 1** wniesionej przez osoby fizyczne **w części** odnoszącej się do dopuszczenia możliwości realizacji dachu płaskiego nie tylko dla garaży, ale również dla zabudowy usługowej i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej **z następującym uzasadnieniem:**

Akcentując konieczność zachowania ładu przestrzennego oraz konsekwencje ustaleń planu do wyznaczonych kwartałów nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych.

2. **Uwagi nr 2, uwagi nr 5 oraz uwagi nr 6** wniesionych przez osoby fizyczne, o tej samej treści i dotyczącej sprzeciwu dla zaprojektowanej drogi 3KDW (pętli), na którą się nie zgadzają **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Wprowadzona droga KDW stanowi drogę wewnętrzną, a tym samym nie wiąże się z wykupem nieruchomości na cel publiczny. Jednocześnie droga ta poprowadzona jest przede wszystkim po nieruchomościach Skarbu Państwa i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zapewnia dostęp do terenów rolnych. Wyznaczenie powyższej drogi nie ingeruje zatem w ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości.

3. **Uwagi nr 3** wniesionej przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. KWK „Budryk **w części** odnoszącej się do wprowadzenia drogi publicznej na całym odcinku od ulicy Jesionka aż do północnej granicy gminy Czerwionka-Leszczyny z Knurowem **z następującym uzasadnieniem:**

Wprowadzenie tak długiej drogi publicznej nie leży w interesie gminy, gdyż generuje dodatkowe koszty wykupu i realizacji drogi. Wskazany w projekcie planu przebieg należy uznać za optymalny pod kątem realizacji go przez Gminę.

4. **Uwagi nr 4** wniesionej przez Zarząd Dzielnicy Dębieńsko i dotyczącej poszerzenia pasa strefy koncentracji zieleni izolacyjnej w części w jakiej przylega on do strefy 1ZI – w zakresie jakim nie uwzględniono wniosku Rady Dzielnicy Dębieńsko o poszerzenie strefy 1ZI, tj. o działki 703/176; pozostałą część działki nr 3066/176; pozostałą część działki nr 1352/176; pozostałą część działki nr 760/170; działkę 3067/176, tj. w taki sposób aby granica pasa zieleni izolacyjnej wyznaczona została działką nr 1189/187 (aż do terenu 2ZWS); ustanowienia w ramach planowanej zieleni izolacyjnej 1ZI, 2ZI, 3ZI, oraz wyznaczonych stref koncentracji zieleni izolacyjnej obowiązku realizacji na nich wyłącznie zieleni urządzonej wysokiej (drzewa), z rezygnacją z zieleni niskiej oraz średniej, ewentualnie obowiązku realizacji zarówno zieleni wysokiej jak również średniej oraz zaprojektowania w kierunku północnym (równolegle do autostrady A1 – do końca strefy 500m od cmentarza) drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD, w celu umożliwienia skomunikowania północnej części terenu oznaczonego symbolem 2PU w sposób, który zapewni niezależny od ul. Grabowej ciąg komunikacyjny w tej części projektowanego terenu **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Zapisy projektu planu związane z realizacją zieleni izolacyjnej mają na celu umożliwienie realizacji skutecznej izolacji zarówno wizualnej, jak i akustycznej przy pomocy zieleni o zróżnicowanej wysokości. Zwiększenie restrykcyjności zapisów byłoby niecelowe i mogłoby skutkować trudnościami z wyegzekwowaniem przedmiotowych zapisów. Zaproponowane zapisy są znacznie bardziej restrykcyjne niż w obowiązującym od 2002 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie propozycji przedłużenia drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, ponieważ dalsze wykupy terenów ze strony gminy mogą generować dodatkowe koszty, a projekt planu dopuszcza realizację kolejnych dojazdów zapewniających obsługę komunikacyjną terenów produkcyjno-usługowych, jednocześnie zaproponowany układ stanowi kompromis pomiędzy superatą terenów produkcyjnych a dostępnością komunikacyjną czyniąc ten teren atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym.

5. **Uwagi nr 9** wniesionej przez osobę fizyczną, **w części** odnoszącej się do korekty szerokości drogi 6KDW w liniach rozgraniczających **z następującym uzasadnieniem:**

Droga ta stanowi istniejącą drogę obsługującą tereny mieszkaniowo-usługowe, a jednocześnie zaproponowane w projekcie parametry drogi wewnętrznej zapewnia rezerwę komunikacyjną i alternatywny dojazd do terenów produkcyjno-usługowych co jest istotne dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia.

6. **Uwagi nr 10** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącej obniżenia współczynnika zagospodarowania zielenią na wskazanych działkach do10% powierzchni **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Uwzględnienie uwagi skutkuje naruszeniem ustaleń obowiązującego „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 z 2013 r. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt UO.6 Podane wskaźniki zagospodarowania terenu mogą ulec zmniejszeniu do 10% (powierzchnia terenów czynnych biologicznie, minimalna powierzchnia działki budowlanej), podniesieniu do 10% (wskaźnik intensywności i wysokości zabudowy). Wnioskowany zakres zmian wykracza poza wyżej wymieniony zakres zmian dopuszczony w studium.

§ 3. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** wyłożonego do publicznego wglądu **w dniach od 12 listopada do 11 grudnia 2020 r.**

1. **Uwagi nr 1** wniesionej przez osoby fizyczne i dotyczącej odrolnienia działki 369/38 lub przekwalifikowanie jej na działkę budowlaną, bądź inną z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. znajduje się w obszarze określonym jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przeznaczenie nieruchomości wprost pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

2. **Uwagi nr 3** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącej działek położonych w miejscowości Czerwionka-Leszczyny przy ul. Kosynierów o treści:

1) § 16, ust. 1 lit. 1b) po słowach „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna" wnoszę o dodanie sformułowania „i wielorodzinna",
2) § 16, ust. 2 lit. 5a) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości budynków do 5 kondygnacji nadziemnych
3) § 16, ust. 2 lit. 5c) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości pozostałych obiektów budowlanych do nie więcej niż 16 m.
4) § 16, ust. 2 lit. 6) wnoszę o wykreślenie sformułowania „stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku" lub zmianę zakresu dopuszczalnego nachylenia połaci od 2º do 45º
5) § 16, ust. 2 lit. 10) wnoszę o wykreślenie całości zapisu o zakazie lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym.
6) § 16, ust. 2 lit. 11) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 250 m^2
7) § 16, ust. 3 lit. 1) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 250 m^2
8) § 16 ust. 3, lit 2) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 6 m"

w całości z następującym uzasadnieniem:

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny 7UMN, o których mowa w uwadze (*§16 projektu uchwały),* zgodnie ze „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 z 2013 r. przeznaczone są pod zabudowę produkcyjno-usługową, gdyż znajdują się w terenach oznaczonych symbolem DG tj. działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu oraz Studium teren ten przeznaczono pod tereny usługowo-mieszkaniowe, aby był możliwy zarówno rozwój działalności gospodarczej, jak i utrzymanie z możliwością rozbudowy, istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz zmiana parametrów wskazanych w uwadze byłaby sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium. Ponadto wprowadzenie zabudowy szeregowej, jako intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również kolidowałoby z intencją dążenia do przekształcenia terenu w obszar o dominującej funkcji usługowej, w której zabudowa mieszkaniowa traci na znaczeniu ze względu na niekorzystne warunki lokalizacyjne takie jak uciążliwość układu komunikacyjnego oraz terenów produkcyjno-usługowych.

3. **Uwagi nr 4 pkt 1** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu *§18, ust. 1, lit. a)* by po słowach „obiekty produkcyjne" dodać sformułowanie „obiekty przemysłowe i magazynowe, zbiorniki przemysłowe" **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Zaproponowane w pkt 1) uwagi zapisy wynikają wprost z definicji podstawowego przeznaczenia terenu określonego jako „Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej", stad też w §18 ust. 1 wskazano, że przeznaczenie podstawowe stanowią szeroko rozumiane obiekty produkcyjne,

bazy, składy, magazyny. Obiekty przemysłowe i magazynowe, a także zbiorniki przemysłowe stanowią elementy tworzące zabudowę produkcyjną podobnie jak place składowe i postojowe są elementem składów.

4. **Uwagi nr 4 pkt 2** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 1, lit. 1c) po słowach „składy" wnoszę o dodanie sformułowania „place składowe i postojowe" **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Zaproponowane w pkt 2) uwagi zapisy wynikają wprost z definicji podstawowego przeznaczenia terenu określonego jako „Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej", stad też w § 18 ust. 1 wskazano, że przeznaczenie podstawowe stanowią szeroko rozumiane obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny. Obiekty przemysłowe i magazynowe, a także zbiorniki przemysłowe stanowią elementy tworzące zabudowę produkcyjną podobnie jak place składowe i postojowe są elementem składów.

5. **Uwagi nr 4 pkt 4** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu *§ 18, ust. 1, lit. 2)* wnoszę o dopisanie poz. g) o treści „zabudowa mieszkaniowa i zamieszkiwania zbiorowego uzupełniająca przeznaczenie podstawowe" **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Wprowadzenie zabudowy zamieszkania zbiorowego, o której mowa w pkt. 4, jako szeroko pojętej było by sprzeczne z zapisami obowiązującego „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 z 2013 r. gdyż wówczas na terenach produkcyjnych mogłyby powstawać zarówno hotele dla pracowników, jak i hotele, motele, domy wycieczkowe, a także internaty, domy studenckie, budynki koszarowe, czy nawet budynki zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, czy poprawczego.

6. **Uwagi nr 4 pkt 5** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 1, lit. 2) wnoszę o dopisanie poz. h) o treści „inne budynki użyteczności publicznej uzupełniające przeznaczenie podstawowe". **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Inne budynki użyteczności publicznej, o których mowa w uwadze to również pojęcie szerokie i mało precyzyjne, dlatego w projekcie planu wskazano wprost, że przeznaczenie podstawowe mogą stanowić również obiekty wchodzące w skład zabudowy usługowej obejmującej usługi konsumpcyjne, administracyjno-biurowe, turystyczne, a także handlu hurtowego, co należy uznać za wystarczające i zgodne z zapisami „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 z 2013 r.

7. **Uwagi nr 4 pkt 8** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu §18, ust. 2, lit. 3) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 10% **w całości z następującym uzasadnieniem:**

W zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10% nie uwzględnia się uwagi, gdyż w wyłożonym projekcie do publicznego wglądu został on już obniżony zgodnie z zapisami studium o 10% wskaźnika wynikającego z 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 z 2013 r. tj. wynosi on w projekcie 13,5%, które obliczono, jako 15% ustalonych w studium pomniejszonych o 0,1*15% (por. Zapisy studium pkt UO.6.)

8. **Uwagi nr 4 pkt 10** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 2, lit. 4b) wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5 **w całości z następującym uzasadnieniem:**

W zakresie podniesienia wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5 nie uwzględnia się uwagi, gdyż byłoby to naruszenie ustaleń obowiązującego „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 z 2013 r., zgodnie z którym dopuszcza się podniesienie wskaźnika intensywności o 10%, co zostało już uczynione, stad w projekcie maksymalną intensywność określono jako 1,32, która wynika powyższego założenia tj. 1,2 (maksymalna intensywność określona w studium) powiększonego o 10% tj. 1,2*0,1.

9. **Uwagi nr 4 pkt 11** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 2, lit. 5a) wnoszę o zmianę wysokości budynków na nie więcej niż 18 m **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętym uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. maksymalna wysokość obiektów na terenie objętym uwagą to 16,0 m, przy czym dopuszcza się obiekty wyższe jeżeli wymaga tego technologia prowadzonej działalności gospodarczej. W projekcie planu zastosowano zapis ogólny zgodnie z którym podniesiono wysokość budynków o 10%, stad też maksymalna wysokość to 17,6 m. W przypadku uwagi brak jest odniesienia do konkretnego rodzaju działalności, która uzasadniałaby zastosowanie odstępstwa i wskazania jeszcze wyższej powierzchni zabudowy.

10. **Uwagi nr 4 pkt 12** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 2, lit., lit 6 po słowach „dwuspadowy" wnoszę o dodanie sformułowania „lub jednospadowy **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Zgodnie z projektem uchwały dopuszcza się możliwość realizacji dachu płaskiego, a ten również z definicji może stanowić dach jednospadowy zrealizowany w formie stropodachu.

11. **Uwagi nr 4 pkt 13** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 18, ust. 2, lit. 1) wnoszę o zmianę minimalnej wielkości powierzchni działki na 1000 m^2 **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Ustalona w projekcie planu minimalna powierzchnia działki jako 3000 m^2, jest uzasadniona dla dopuszczonej projektem planu zabudowy. Wynika to z położenia terenów produkcyjno-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostrady A1, co sprzyjać powinno realizacji zwartych zakładów produkcyjno-usługowych, a nie małych obiektów na niewielkich działkach.

12. **Uwagi nr 4 pkt 14** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej zapisu § 30, ust. 2 lit. 4) wnoszę o zmianę minimalnych wymiarów placu do zawracania na 20,0x20,0 m **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Wyznaczony plac do zawracania 12,5 x 18.0 m odnosi się do terenów wyznaczonych w liniach drogi publicznej KDD, a jednocześnie możliwe jest wykonanie go w większym rozmiarze wraz z terenami PU dla których przeznaczenie dopuszczalne to dojazdy i dojścia. Wyznaczenie jeszcze większego placu do zawracania wiązało by się z dodatkowym kosztem wykupienia przez gminę nieruchomości na cel publiczny

13. **Uwagi nr 5** wniesionej przez osobę fizyczną w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu dla części działki oznaczonej jako ZI na przeznaczenie o symbolu PU, tak aby cała działka obejmowała obszar o przeznaczeniu PU **z następującym uzasadnieniem:**

Wyznaczone w projekcie planu tereny 1ZI wyznaczono w oparciu o obowiązujące „„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 z 2013 r. a także w oparciu o ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym część działki objęta wnioskiem przeznaczona jest pod zieleń izolacyjną oraz tereny dróg publicznych. W związku ze zmianą projektowanego układu komunikacyjnego spowodowanym brakiem możliwości realizacji pętli komunikacyjnej w poprzek autostrady A1 zrezygnowano z terenów dróg publicznych na rzecz terenów zieleni izolacyjnej, oddzielającej akustycznie i wizualnie istniejącą zabudowę mieszkaniową od terenów produkcyjno-usługowych.

14. **Uwagi nr 6** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej braku zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany mimo, iż działka wskazana w uwadze posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy i została pobrana opłata za zmianę przeznaczenia gruntu **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Działka objęta uwagą zgodnie z obowiązującym „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 z 2013 r. położona jest w terenach rolnych, dla których przewiduje się możliwość zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie nieruchomości wprost pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji niezgodnej ze studium.

15. **Uwagi nr 7 pkt 1** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącej rozpatrzenia wniosku o wykonanie czwartego zjazdu z ronda w Dębieńsku jako dojazdu do strefy przemysłowej 1PU **w całości z następującym uzasadnieniem:**

W wyłożonym po raz 2 do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono układ komunikacyjny oparty o 4 wloty do ronda, jednak w wyniku rozpatrzenia uwag dotyczących takiego rozwiązania zaproponowano układ komunikacyjny w obecnym kształcie. Obciążenie ulicy Kosynierów dodatkowym ruchem byłoby niekorzystne ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, która znalazła by się pomiędzy nadal ruchliwą ul. Jesionka, a dociążoną ruchem ul. Kosynierów. Zaproponowane rozwiązanie układu komunikacyjnego zostało zaopiniowane zarówno przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad jak i ZDiSK jako możliwe do realizacji i stanowiące kompromis w odniesieniu do dwóch poprzednio zaproponowanych rozwiązań. Jednocześnie przyjęte w planie rozwiązanie związane z projektowanymi terenami produkcyjno-usługowymi nie jest nowym rozwiązaniem, gdyż w obowiązującym od 2002 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te również przeznaczono pod taki charakter działalności. Stąd też w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka–Leszczyny" przyjętym uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą z 2013 r. cały teren w okolicy ronda przewidywany jest pod tereny DG tj. nowych działalności gospodarczych.

16. **Uwagi nr 7 pkt 2** wniesionej przez osobę fizyczną i dotyczącej przeprowadzenia analizy zwiększenia się ruchu samochodowego w tym rejonie po zagospodarowanie terenu 1PU i jego wpływu na komunikację samochodową w rejonie: rondo w Dębieńsku do tunelu pod autostradą A1 **w całości z następującym uzasadnieniem:**

Analiza możliwości zwiększenia ruchu samochodowego nie jest elementem miejscowego planu. Plan stwarza pewne możliwości zagospodarowania terenu, a określenie ewentualnych zmian w obciążeniu układu komunikacyjnego możliwe jest dopiero na etapie konkretnych inwestycji tj. w przypadku znanych rozwiązań.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/323/21
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 29 stycznia 2021 r.

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

Rada Miejska w Czerwionce–Leszczynach działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), ustala:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych

i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno–prywatnym;

2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/323/21
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 29 stycznia 2021 r.
Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Elektronicznie podpisany przez:
Bożena Agata Goldamer-Kapała
dnia 8 marca 2021 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.9.2021 Katowice, dnia 8 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/323/21 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko w części: zawartej w § 21 ust. 1 w zakresie oznaczeń "1R1 i 3"

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2021 r. Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach podjęła uchwałę Nr XXIX/323/21 *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 5 lutego 2021 r. Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XXIX/323/21 z dnia 29 stycznia 2021 r., a w dniu 8 lutego 2021 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym*, wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej *ustawy* uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

W dniu 3 marca 2021 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, Wojewoda Śląski stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego palnu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

W § 21 ust. 1 wskazano: "Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R1 i 3R1 ustala się:". Analiza rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały wykazała, że znajdują się na nim 3 tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, tj. 1R1, 2R1 i 3R1.

Doszło zatem do sytuacji, w której dla terenu oznaczonego symbolem 2R1 nie ustalono podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Naruszono tym samym art. 15 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* zawierający obligatoryjne elementy planu miejscowego.

Dodatkowo art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu* stanowi, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Z kolei przepis § 8 pkt 2 *rozporządzenia* Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) precyzuje, że konieczne jest powiązanie rysunku planu miejscowego z częścią tekstową.
Skutkiem braku regulacji w treści uchwały dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2R1 doprowadzono do niezgodności części graficznej z treścią uchwały.

W wyjaśnieniach złożonych przez Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, gmina wskazuje, że zaistniała sytuacja jest spowodowana powstaniem oczywistej omyłki pisarskiej, powstałej na skutek uwzględnienia indywidualnej uwagi i wprowadzenia dodatkowego ternu oznaczonego symbolem 3R1.

Niemniej jednak należy uznać, że uchwała Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach Nr XXIX/323/21 z dnia 29 stycznia 2021 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko,* w brzmieniu zawierającym oznaczenie ograniczające ustalenia dla terenów rolnych o symbolach 1R1 i 3R1, narusza wymienione w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym przepisy.

Organ nadzoru zobligowany był zatem do wyeliminowania oznaczeń liczbowych dla terenu R1 w celu prawidłowego powiązania rysunku planu miejscowego z tekstem, a tym samym doprowadzenia do zgodności planu z przepisami prawnymi.

Podsumowując należy zaznaczyć, że przepisy art. 28 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednoznacznie wskazują, iż istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę. Po wyeliminowaniu wymienionego w sentencji oznaczenia terenów, uchwała Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach Nr XXIX/323/21 z dnia 29 stycznia 2021 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko,* może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione, a zatem należało orzec, jak w sentencji.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia Radzie Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia Radzie Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach.

Z up. Wojewody Śląskiego

Bożena Goldamer-Kapała
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymuje:
Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach

Pouczenie o możliwości wniesienia skargi w formie elektronicznej

1. Skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze można wnieść w formie elektronicznej lub papierowej.
2. Skarga przekazana w formie dokumentu elektronicznego powinna zawierać wszystkie wymogi pisma sporządzonego w postaci papierowej.
3. Skarga wnoszona w formie dokumentu elektronicznego, powinna ponadto zawierać adres elektroniczny oraz zostać podpisana przez stronę lub pełnomocnika kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.
4. Jeżeli skarga nie zawiera adresu elektronicznego przyjmuje się, że właściwym jest adres elektroniczny, z którego nadano pismo wniesione w formie dokumentu elektronicznego.
5. Do skargi wniesionej w formie dokumentu elektronicznego nie dołącza się jej odpisów.
6. Do skargi należy dołączyć pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa.