DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lutego 2026 r.

Poz. 866

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 03.02.2026 08:19:07

UCHWAŁA NR XXVI/298/26
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia 26 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą Nr LIV/517/22 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko nie narusza ustaleń zmiany „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 zmianami wprowadzonymi uchwałami nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. i nr LXIII/598/23 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 31 marca 2023 r.
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko** zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami będącymi jego integralną częścią:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
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 których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 236,58 ha, w granicach określonych w części graficznej ustaleń planu.

3. Treść niniejszej 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. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) budynki objęte ochroną w planie;

5) cmentarz objęty ochroną w planie;

6) krzyż objęty ochroną w planie,

7) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) **U** – teren usług,

d) **UE** – teren usług edukacji,

e) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,

f) **KDL** – teren drogi lokalnej,

g) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

h) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

i) **KKK** – teren komunikacji kolejowej,

j) **KO** – teren obsługi komunikacji,

k) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

l) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,

m) **L** – teren lasu,

n) **WS** – teren wód powierzchniowych,

o) **WS-Z** – teren wód powierzchniowych lub zieleni,

p) **CC** – teren cmentarza czynnego.

2. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny;

2) stanowisko archeologiczne;

3) granica złoża węgla kamiennego „Budryk” (ID 309);

4) granica złoża węgla kamiennego „Dębieńsko” (ID 347);

5) granica złoża węgla kamiennego „Dębieńsko 1” (ID 11191);

6) granica obszaru górniczego Ornontowice I;

7) granica terenu górniczego Ornontowice I;

8) strefa ochronna (50, 150 i 500 metrów), związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza;

9) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy związanej z funkcjonowaniem radaru meteorologicznego nr RLUN MET/N/B/4083/0/2009 (izolinia 360 m n.p.m.);

3. Część graficzna planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN;

2) rurociąg transportujący wody słone.

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

1) **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;

2) **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;

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji stacji paliw;

2) w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) uzbrojenie terenu,

c) dojścia, dojazdy,

d) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami.

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

1) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;

2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,3 m;

3) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem:

a) **MNW –** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-U –** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **UE** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) **zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących 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, za wyjątkiem:

a) inwestycji celu publicznego,

b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,

c) budowli przeciwpowodziowych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) **nakaz:**

a) zachowania istniejących cieków wodnych oraz zieleni łęgowej, zadrzewień i zakrzewień w dolinie cieków oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **WS-Z** z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenu,

b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych z możliwością jej przebudowy,

c) zachowania ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **WS-Z** z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) **dopuszcza się** zmiany ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych wynikające z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3, w tym w szczególności prac związanych z realizacją zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz konserwacji i utrzymania koryta cieku wodnego.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się objęcie ochroną w planie następujących budynków:

1) budynek mieszkalno-usługowy położony przy ul. Zabrzańskiej 15 oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 1;

2) budynek przedszkola położony przy ul. Zabrzańskiej 25 oznaczony w części graficznej ustaleń planu numerem 2.

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

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: cegły, kamienia, drewna, dachówki ceramicznej;

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 listew plastikowych, blach, okładzin z płytek gresowych;

3) **dopuszcza się:**

a) zadaszenie wejść, doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi,

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

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

3. Ustala się objęcie ochroną w planie następującego obiektu małej architektury: krzyż kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej przy ul. Zabrzańskiej oznaczony w części graficznej ustaleń planu.

4. Dla obiektu małej architektury, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów, cech stylowych, zieleni towarzyszącej obiektowi;

2) zakaz przysłaniania obiektów reklamami i szyldami.

5. Ustala się objęcie ochroną w planie założenia cmentarnego przy ul. Prostej i ul. Grabowej oznaczonego w części graficznej ustaleń planu symbolem **1CC**.

6. Dla zabytkowego cmentarza, o którym mowa w ust. 5 ustala się następujące zasady ochrony: **nakaz** zachowania układu kwater i alejek.

7. W obszarze objętym planem znajduje się zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) AZP 100-45-1 oznaczone w części graficznej ustaleń planu, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) złoża węgla kamiennego „Budryk” ID (309);

2) złoża węgla kamiennego „Dębieńsko” (ID 347);

3) złoża węgla kamiennego „Dębieńsko 1” (ID 11191);

4) obszaru górniczego Ornontowice I;

5) terenu górniczego Ornontowice I.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy związanej z funkcjonowaniem radaru meteorologicznego nr RLUN MET/N/B/4083/0/2009 – izolinia 360 m n.p.m.

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

1. 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 warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

2. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się strefy ochronne (50, 150 i 500 metrów), związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, w granicach których obowiązują następujące ograniczenia:

1) w strefie o szerokości 50 metrów od granic cmentarza zakazuje się realizacji:

a) nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,

c) zakładów żywienia zbiorowego;

2) w strefie o szerokości 150 metrów od granic cmentarza zakazuje się:

a) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;

3) w strefie o szerokości 500 metrów od granic cmentarza zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

§ 9. 1. Ustala się **obszary przestrzeni publicznych** składające się z:

1) terenów dróg publicznych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDZ** i 1**KDL;**

2) terenów usług edukacji oznaczonych w części graficznej planu symbolem **UE**.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) **zakaz** tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) **nakaz** stosowania takich elementów jak zróżnicowana faktura nawierzchni ułatwiająca poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających **scalenia i podziału nieruchomości**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MNW**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) na terenach oznaczonych symbolem **MN-U**:

a) minimalna wielkość powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej 700 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: 12 m;

3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;

4) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) obsługa terenów objętych planem poprzez:

a) drogę powiatową klasy zbiorcza (ul. Zabrzańska) oznaczoną symbolem **1KDZ**,

b) drogi klasy lokalna:

- ul. Grabową przyległą do zachodniej granicy planu,

- ul. Prostą oznaczoną symbolem **1KDL**,

c) drogi klasy dojazdowa oznaczone symbolem **KDD**,

d) układ komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;

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

a) drogę publiczną klasy zbiorcza (ul. Zabrzańska) oznaczoną w części graficznej symbolem **1KDZ**,

b) drogę publiczną klasy dojazdowa (ul. Ornontowicka) oznaczoną w części graficznej planu symbolem **1KDD**;

3) klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są indywidualnie w Rozdziale 3.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej – min. 2 miejsca na lokal mieszkalny;

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

3) dla usług edukacji – min 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

4) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu;

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

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

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

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

4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów i garaży.

5. W zakresie budowy **komunikacji rowerowej** ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **UE** obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnego wskaźnika 1 miejsca na każde 200 m^2 powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji usługowej oraz minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;

2) dopuszcza się:

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

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

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

1) obsługę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,

b) indywidualne ujęcia wody z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w par. 8 ust. 2.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

1) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;

2) kogeneracyjne źródła energii, w tym mikroinstalacje.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

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

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

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,

b) kogeneracyjne źródła energii, w tym mikroinstalacje.

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

1) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów i kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe oraz do ziemi, przy zastosowaniu rozwiązań spowalniających spływ wód,

c) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

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

1) obsługę z istniejących sieci telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych;

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

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

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, 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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **MNW** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 0,4:

5) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne nie więcej niż 10,5 m,

b) gospodarcze i garaże nie więcej niż: 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane nie więcej niż 10,0 m;

6) kształt dachu:

a) wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15º-45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°-15°;

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

8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w § 8 ust. 2:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 0,8:

5) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe nie więcej niż 10,5 m,

b) gospodarcze i garaże: 6,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane 10,0 m;

6) kształt dachu:

a) wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15º-45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°-15°;

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

8) kolorystyka elewacji: tonacja jasnych kolorów pastelowych;

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu,

c) teren usług rzemieślniczych.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,75;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 1,2:

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m;

6) kształt dachu: dowolny.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **UE** ustala się przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,75;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 1,2:

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m;

6) kształt dachu: dowolny.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KDZ, KDL, KDD** oraz **KR** ustala się przeznaczenie terenu:

1) **KDZ –** teren drogi zbiorczej,

2) **KDL –** teren drogi lokalnej,

3) **KDD –** teren drogi dojazdowej,

4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość dróg, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

3. Ustala się wysokość zabudowy: do 12,0 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KKK** ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i przepisami wykonawczymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KO** ustala się przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,75;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 0,75:

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

6) kształt dachu: dowolny.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **RN** ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1: nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracyjnych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **RZM** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej,

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,15;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 0,25:

5) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne nie więcej niż 10,5 m,

b) gospodarcze i garaże nie więcej niż: 16,0 m,

c) pozostałe obiekty budowlane nie więcej niż 12,5 m;

6) kształt dachu:

a) wielospadowy i dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15º-45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°-15°;

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **L** ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych,

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakaz utrzymania i konserwacji urządzeń melioracyjnych;

2) dopuszcza się realizację kładek pieszych, pieszo-rowerowych i mostów.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **WS-Z** ustala się przeznaczenie terenu:

1) wody powierzchniowe śródlądowe,

2) zieleń naturalna,

3) zieleń urządzona:

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz realizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację kładek pieszych, pieszo-rowerowych i mostów.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **CC** ustala się przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

2) wysokość zabudowy 10,0 m,

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna 0,25;

4) udział powierzchni zabudowy: do 0,25.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

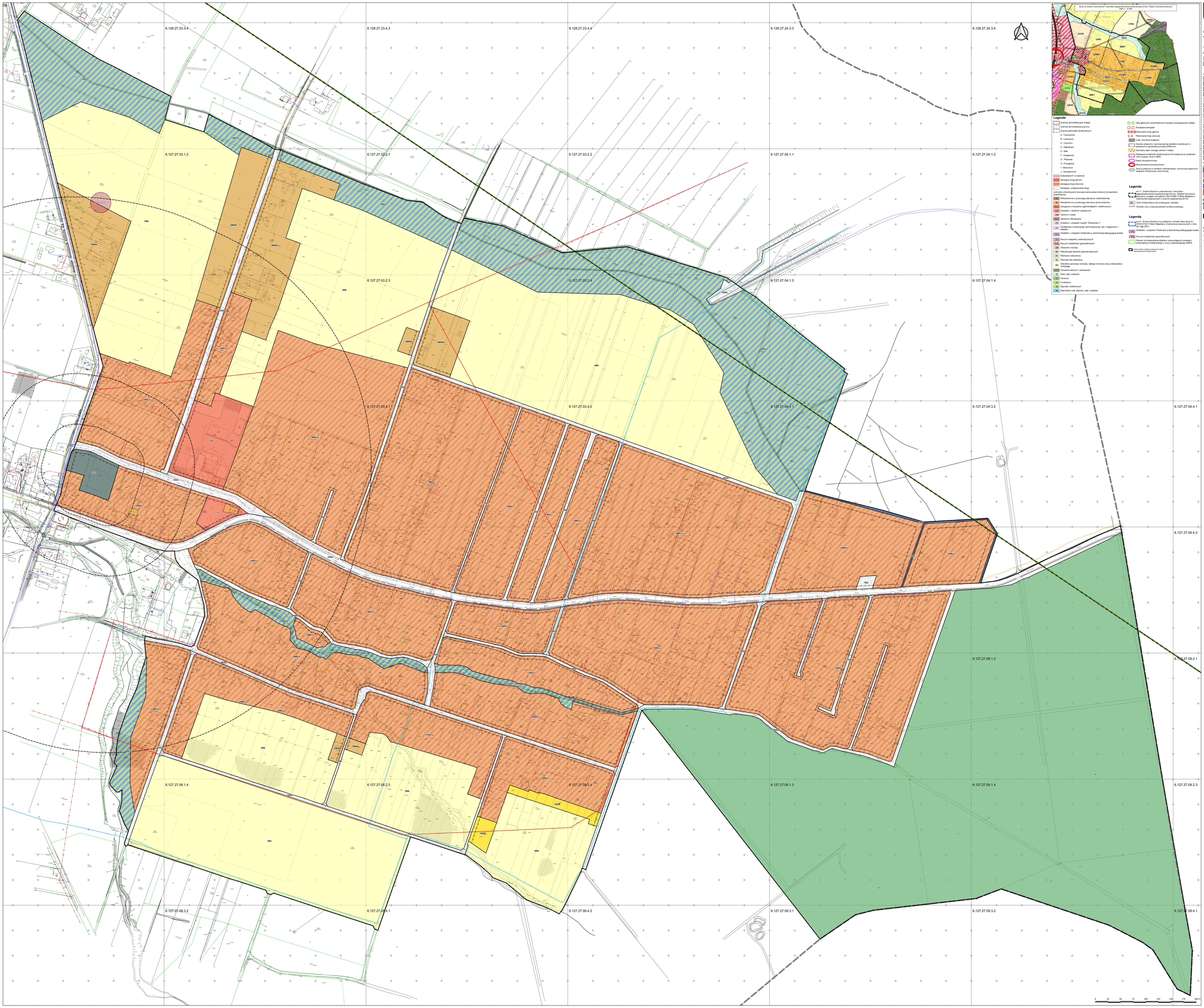
Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Artur Sola

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/298/26
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 29 stycznia 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko

Część graficzna planu
skala 1 : 1 000



Wynik ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny
skala 1 : 10 000

Legenda

- Granica administracyjna miasta
- Granica administracyjna gminy
- Granice jednostek strukturalnych
  - A - Czerwionka
  - B - Leszczyny
  - C - Czuchów
  - D - Dębieńsko
  - E - Stań
  - F - Kwiatonice
  - G - Palowice
  - H - Przegędza
  - I - Stanowice
  - J - Szczejkowice
- Autostrada A1 w budowie
- Węzeł/ zjazd drogi głównej
- Węzeł/ zjazd drogi zbiorczej
- Granica opracowania
- Granice obszarów wyznaczonych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Czerwionka-Leszczyny

jednostki urbanistyczne tworzące planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną:

- MNW - Mieszkaniowe z przewagą zabudowy wielorodzinnej
- MN - Mieszkaniowe z przewagą zabudowy jednorodzinnej
- MNU - Mieszkalne z miejscami ograniczonej działalności usługowej
- ZNP - Zespołów i obiektów usługowych
- CM - Centrum miasta
- SP - Sportowo-rekreacyjne
- PU - Obiektów i urządzeń kopalni "Dębieńsko II"
- PP - Działalności produkcyjnej, technologicznie, baz, magazynów i składów
- PUM - Obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej miasto
- NP - Nowych miejsc/ów urbanistycznych
- NG - Nowych działalności gospodarczych
- OG - Obszarów rozwoju
- RP - Rekultywacji terenów poprzemysłowych
- R - Rolnicze z zabudową
- RZ - Rolnicze bez zabudowy
- RU - Obiektów produkcji rolniczej, obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa rolniczego
- LZ - Obszarów leśnych i zadrzewień
- ZC - Zieleń rzek i potoków
- ZP - Parkowe
- ZM - Cmentarny
- ZO - Ogrodów działkowych
- WS - Zbiorników wód, stawów, rzek i potoków

- Osie głównych ponadlokalnych korytarzy ekologicznych układu
- Korytarze powiązań
- Planowane drogi główne
- Planowane drogi zbiorcze
- Linie i bocznice kolejowe
- Granice obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m kw.
- Centralny rejon nowego centrum miasta
- Wskazanie możliwości dostosowania linii kolejowej do prędkości 120 km/godz. (linia C-680)
- Węzły dwupoziomowe
- Skrzyżowania dwupoziomowe
- Tereny położone w strefach oddziaływania i ochronnych głównych magistral infrastruktury technicznej

Legenda

- pkt 1 - Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny, przyjęta uchwałą Nr XXXVI/480/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 23 października 2013r.
- RL - Teren infrastruktury komunikacyjnej - lotniska
- Ochrona ulicy o dopuszczalnym kurzeniu przebiegu

Legenda

- pkt 2 - Zmiana Studium na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXIV/374/21 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2021r.
- PUM - Obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej miasto
- NG - Nowych działalności gospodarczych
- Obszar rozmieszczenia obiektów wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW

- Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko

Część graficzna planu
skala 1 : 1 000

Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Budynki objęte ochroną w planie
- Cmentarz objęty ochroną w planie
- Krzyż objęty ochroną w planie

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

- MNW – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - Teren usług
- UE - Teren usług edukacji
- KDZ - Teren drogi zbiorczej
- KDL - Teren drogi lokalnej
- KDD - Teren drogi dojazdowej
- KX - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK - Teren komunikacji kolejowej
- KD - Teren obsługi komunikacji
- RN - Teren rolniczy z zakazem zabudowy
- KDH - Teren zabudowy zagrodowej
- L - Teren lasu
- WS - Teren wód powierzchniowych
- WS-Z - Teren wód powierzchniowych lub zieleni
- CC - Teren cmentarza czynnego

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

- Granica administracyjna Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny
- Stanowisko archeologiczne
- Granica złoża węgla kamiennego "Budryk" (ID 309)
- Granica złoża węgla kamiennego "Dębieńsko" (ID 347)
- Granica złoża węgla kamiennego "Dębieńsko 1" (ID 11191)
- Granica obszaru górniczego Dmontowice I
- Granica terenu górniczego Dmontowice II
- Strefa ochronna (50, 150 i 500 metrów), związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza
- Tylko obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy związanej z funkcjonowaniem Radiolokacyjnego Posterunku Kierowania Ruchem Lotniczym PKRL-1 Pszów

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN
- Rurociąg transportujący wodę słone

PRZESTRZEŃ 2K
ARCHITEKCI PLANOWANIE – GIS – ŚRODOWISKO
Przestrzeń 2K Sp. z o.o.
ul. Rybnicka 49
44-270 Rydułtowy
tel. +48 606 676 551, +48 694 676 756
biuro@przestrzen2k.pl
przestrzen2k@przestrzen2k.pl

OPRACOWAŁY:	Gmina i Miasto Czerwionka-Leszczyny Nr UZ: UZ/94/MNW-LU/2025/WI
NUMER UMOWY:	71/2024 z dnia 23 września 2024
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmujący obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko
ETYKIETA:	Część graficzna planu
ZESPÓŁ AUTORSKI:	dr Rafał Rusz dr Kinga Nowicki-Petrusiewicz
SKALA:	1 : 1 000 — Zmiana: 2026
WYJŚCIE KOŃCOWE/WERSJA / DANYCH PZGiK:	Rysunek sporządzono w wektorowym układzie danych PZGiK-u (Baza Danych Obiektów Topograficznych) w skali 1:500 (BDOT500) w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (EPSG: 2177)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/298/26
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 26 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Czerwionce Leszczynach postanawia:

§ 1. W zakresie uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko** w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu tj. w dniach od 8-go września 2025 r. do 29-go września 2025 r. z wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 13-go października:

1) **Nie uwzględnić uwagi nr 1** złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m^2 na mniejszą tj. 850 m^2 **z następującym uzasadnieniem**: W planie nie określono minimalnej powierzchni działki budowlanej, określono jedynie minimalne powierzchnie w przypadku procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym uwaga jest bezzasadna, gdyż plan nie narzuca minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

2) **Nie uwzględnić uwagi nr 2** złożonej przez osobę fizyczną dotyczącą przeznaczenia nieruchomości na cele gospodarcze – budowa budynku gospodarczego lub garażu **z następującym uzasadnieniem**: Zgłoszona uwaga nie może być rozpatrzona pozytywnie, albowiem jest sprzeczna z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny. Wskazane nieruchomości zgodnie z wyżej wymienionym dokumentem położone są w granicach jednostki D9R1 w granicach której niemożliwe jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe, o które wnosi składająca uwagę wiązać się będą z kontynuacją z kontynuacją zabudowy na sąsiedniej działce przeznaczonej pod tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub usługowe. Powyższe wynika również wprost z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – § 3 pkt 3 ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami **garażowymi i gospodarczymi**;

3) **Nie uwzględnić uwagi nr 3** złożonej przez osobę fizyczną w części dotyczącej przeznaczenia całej działki (nieruchomości) pod tereny zabudowy zagrodowej **z następującym uzasadnieniem**: Ze względu na ochronę doliny cieku wodnego/rowu, a tym samym zapewnienie ochrony jego biologicznej otuliny część nieruchomości została przeznaczona pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) **Nie uwzględnić uwag nr 4, 5 i 6** złożonych przez osoby fizyczne dotyczące przekształcenia nieruchomości bądź ich cześć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z następującym uzasadnieniem: uwagi nie mogą być rozpatrzone pozytywnie, albowiem są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny. Wskazane nieruchomości zgodnie z wyżej wymienionym dokumentem położone są w granicach jednostki D9R1 w granicach której niemożliwe jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17-go listopada do 8-go grudnia 2025 roku z wyznaczonym nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 22 grudnia 2025 roku wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza w związku z powyższym ze względu na brak nieuwzględnionych uwag Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach odstępuje od rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego po raz drugi projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/298/26
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 26 stycznia 2026 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach rozstrzyga, co następuje:

§ 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/298/26
Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach
z dnia 26 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 1597

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 05.03.2026 08:40:41

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.15.2026
WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 27 lutego 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/298/26 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko, w następującej części:

1. W tekście uchwały:
   1) § 2 ust. 1 pkt 5
   2) § 2 ust. 1 pkt 7 lit. i;
   3) § 2 ust. 1 pkt 7 lit. p;
   4) § 6 ust. 5 i ust. 6;
   5) § 19;
   6) § 26.
2. w części graficznej ustaleń planu (stanowiącej załącznik nr 1), w odniesieniu do terenów:
   1) teren komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **1KKK**;
   2) teren cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem **1CC**.

Uzasadnienie

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 26 stycznia 2026 r. Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach podjęła uchwałę Nr XXVI/298/26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej w obrębie Dębieńsko.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w dniu 30 stycznia 2026 r. Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach przekazała organowi

nadzoru uchwałę z dnia 26 stycznia 2026 Nr XXVI/298/26, a w dniu 6 lutego 2026 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 24 lutego 2026 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

1. Na wstępie należy zauważyć, że do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono uchwałą intencyjną z dnia 26 sierpnia 2022 r. Natomiast pismami z 24 lipca 2025 r., Burmistrz Miasta i Gminy Czerwionka Leszczyny wystąpił z wnioskiem o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec czego zastosowanie winien znaleźć tu przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu: „3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;”.

   Powyższe oznacza, że w przedmiotowej sprawie stosuje się przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zwanej dalej upzp.), w brzmieniu obowiązującym od 24 września 2023 r., t.j.: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (…) 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy**, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.

   Z treści ustaleń szczegółowych, zawartych w § 26 uchwały wynika, że dla terenu cmentarza czynnego oznaczonego w części graficznej symbolem **1CC** ustalono intensywność zabudowy: **minimalną – 0,001** i **maksymalną 0,25**, przy czym nie ustalono maksymalnej i minimalnej **nadziemnej intensywności zabudowy**. Tymczasem, stosownie do treści zawartej w art. 15 ust. 3 pkt 11 upzp. maksymalna intensywność zabudowy jest jedynie fakultatywnym ustaleniem planu miejscowego i nie zwalnia gminy z ustalenia maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Brak ustalenia obligatoryjnego wskaźnika zagospodarowania terenu – maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy na terenie, na którym zachodzi możliwość realizacji zabudowy spowodował naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy zmieniającej upzp.

   Gmina w złożonych wyjaśnieniach m. in. tłumaczy, że specyfika tego terenu powoduje, że klasyczny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy nie stanowi adekwatnego instrumentu planistycznego, a sposób zagospodarowania został w sposób wystarczający określony poprzez inne parametry i ograniczenia zawarte w planie miejscowym, w tym przeznaczenie terenu oraz zasady jego użytkowania.

   Wojewoda przyjął wyjaśnienia gminy, jednak nie zgadza się z wyrażonym stanowiskiem. Bowiem, zgodnie z ustaleniami planu na terenie **1CC** – teren cmentarza czynnego została dopuszczona zabudowa (w tym zabudowa kubaturowa), tak więc wszystkie obligatoryjne parametry określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy zmieniającej upzp. w tym maksymalna i minimalna **nadziemna intensywności zabudowy**, muszą być ustalone. Brak ustalenia obligatoryjnego wskaźnika zagospodarowania terenu – maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy narusza ww. przepisy oraz jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

2. Podobnie jak wyżej ma tutaj zastosowanie cytowany przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp. W § 19 badanej uchwały Rada Miasta i Gminy Czerwionka Leszczyny ustaliła dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem 1KKK przeznaczenie teren komunikacji kolejowej. Natomiast w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu odesłano do przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i jej przepisów wykonawczych, zamiast ustalić obligatoryjne parametry określone w art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.

Gmina w złożonych wyjaśnieniach m. in. tłumaczy, że są to tereny o szczególnym charakterze funkcjonalnym, przeznaczone pod infrastrukturę kolejową, dla których zasady zagospodarowania i realizacji obiektów wynikają bezpośrednio z przepisów odrębnych.

Zagospodarowanie terenów kolejowych należy analizować w kontekście art. 4 pkt. 1 ustawy o Transporcie kolejowym (tj. z dnia 11 września 2025 r. Dz. U. z 2025 r. poz. 1231 ze zm.), który określa pojęcie infrastruktury kolejowej, m.in jako: „nastawnie, urządzenia sterowania ruchem kolejowym, w tym urządzenia zabezpieczające, sygnalizacyjne i łącznościowe na szlaku, w stacjach i stacjach rozrządowych, urządzenia służące do wytwarzania, przetwarzania i dystrybucji prądu elektrycznego do celów sygnalizacji i łączności; budynki, w których takie urządzenia lub instalacje się znajdują; przytorowe urządzenia kontroli bezpiecznej jazdy pociągów i wykrywania stanów awaryjnych w przejeżdżającym taborze; hamulce torowe; urządzenia do ogrzewania rozjazdów”.

Zauważyć również należy, że obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w przepisie art. 15 ust. 2 u.pz.p., a więc m. in. parametrów zabudowy, nie jest wprawdzie bezwzględny, jednakże pozostaje uzależniony od możliwości realizacji określonego rodzaju zabudowy. Oznacza to, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia, o których mowa w przywołanym przepisie, jeżeli na danym terenie zabudowę można zrealizować. Dopuszczenie na terenie kolejowym nowej zabudowy, w tym przypadku infrastruktury kolejowej, bądź rozbudowy istniejących obiektów, czy też brak wyraźnego zakazu zabudowy na terenach o przeznaczeniu jednoznacznie związanym z różnymi formami zabudowy, rodzi obowiązek ustalenia dla niej parametrów określonych przepisem art.15 ust. 2 pkt 6 upzp. Wobec czego gmina ustalając możliwość realizacji zabudowy na terenie o symbolu **1KKK**, powinna obligatoryjnie określić zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Jednocześnie organ nadzoru stwierdza, że odesłanie do przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i jej przepisów wykonawczych w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp., bowiem przepisy te nie określają zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 151 poz. 987) nie ustalają wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ani powierzchni zabudowy ani nadziemnej intensywności. Natomiast z § 1 tego rozporządzenia jednoznacznie wynika, że warunki techniczne budynków znajdujących się na obszarze kolejowym określają odrębne przepisy.

Brak określenia choćby wybiórczo, ze względu na specyfikę terenu, obligatoryjnych ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp, spowodował naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, gdyż brak ten uniemożliwia realizację danego rodzaju zabudowy, pomimo jej dopuszczenia w planie.

Powyższe stanowisko organu nadzoru zarówno dla terenów cmentarzy jak i terenów komunikacji kolejowej ma potwierdzenie w orzecznictwie, gdzie zgodnie przyjmuje się, że jeżeli w planie przewidziane zostały tereny przeznaczone do określonej zabudowy, to obowiązkowo należy określić zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan miejscowy bowiem, jako akt prawa miejscowego, powinien odznaczać się czytelnością i jasnością co do treści, tak aby jego adresaci (lokalna społeczność) mogli bez większych problemów interpretacyjnych ustalić do na jakich warunkach może powstać zabudowa na danym terenie. Jest to też istotne z punktu widzenia obrotu społeczno-gospodarczego. Pewność prawa stanowi bowiem wartość samą w sobie. Plan miejscowy nie tylko ma określać granice takich terenów, lecz powinien ustalać zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami (por.: wyrok WSA w Poznaniu z dnia12 września 2024 r. Sygn. akt: IV SA/Po 453/24; wyrok NSA z 27 lutego 2019 r., sygn. akt: II OSK 942/17).

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 gminy w całości lub w części. O zakresie rozstrzygnięcia decyduje natomiast fakt, czy stwierdzone naruszenie prawa będzie miało wpływ na całą uchwałę, czy będzie dotyczyło jedynie pojedynczych przepisów niezgodnych z aktami prawa hierarchicznie wyższymi, które to jednak naruszenia nie będą rzutować na całą uchwałę.

Po wyeliminowaniu wymienionego naruszenia, uchwała Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach Nr XXVI/298/26 z 26 stycznia 2026 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulicy Zabrzańskiej*

w obrębie Dębieńsko, może funkcjonować w obrocie prawnym, a zatem, stwierdzenie nieważności uchwały jedynie w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest uzasadnione.

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
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer-Kapała

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.