

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŁĘDZINY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łędzinach**

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 2025 r., poz. 1153), 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 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), oraz w związku z uchwałą Nr V/39/24 z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łędzinach, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XI/103/25 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 stycznia 2025 r., na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miasta Łędziny stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łędzinach nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Łędziny”, przyjętej Uchwałą Nr CIV/512/23 Rady Miasta Łędziny z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny, przyjętego Uchwałą Nr CCCXXII/09/02 Rady Miasta Łędziny z dnia 26 września 2002 r. z późn. zm. i uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łędzinach

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 85 ha w granicach określonych w części graficznej projektu planu.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łędzinach”, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Łędziny o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Łędziny 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.

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 projektu planu, będąca załącznikiem nr 1 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony ekspozycji;
- 5) symbole identyfikujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - c) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Ziemowit” ID 374,
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Łędziny” ID 7101,
 - c) udokumentowanego złoża metanu pokładów węgla kamiennego „Łędziny” ID 14011,
 - d) terenu górniczego „Łędziny I”,
 - e) obszaru górniczego „Łędziny I”.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów informacyjnych:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV;
- 2) granice działek ewidencyjnych.

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

- 1) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwarte, porośnięte roślinnością pokrycie dachu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, okapów, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m; linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniające rodzaje przeznaczeń terenu jakie mogą jedynie współwystępować z ustalonymi przeznaczeniami terenu, przy czym ich udział nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni tych działek i budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu.

Rozdział 2.

Ustalenia 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) **nakaz**:
 - a) lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi w części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) stosowania trwałych i estetycznych materiałów wykończeniowych:

- na elewacjach – takich jak: tynk, cegła, kamień, ceramika, drewno, z dopuszczeniem substytutów imitujących te materiały, a także okładzin elewacyjnych,
 - na pokrycia dachowe – takich jak: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka bitumiczna, z dopuszczeniem stosowania innych materiałów o fakturze imitującej kształt dachówki, a także blach, szkła, a w przypadku dachów płaskich - membran, papy;
 - c) stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów,
 - d) stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu,
 - e) wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy;
- 2) **zakaz** stosowania nietrwałych lub nisko standardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachów i zadaszeń, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty poliwęglanu komórkowego, listwy z tworzyw sztucznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dachów zielonych na budynkach.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. **Zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin.

2. **Zakaz** zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego.

3. **Nakaz** ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne.

4. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112) na terenach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Wyznacza się **strefę ochrony ekspozycji**, wskazaną w części graficznej projektu planu w celu zachowania i ochrony powiązań widokowych w kierunku kościoła pw. św. Klemensa oraz wzgórza Klemensa (pomiędzy ul. Łędzińską, Kontnego i Wygody).

6. W granicach **strefy ochrony ekspozycji**, o której mowa w ust. 5 ustala się:

1) zakaz:

- a) tworzenia dominant w postaci wolnostojących masztów, anten i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zalesiania gruntów rolnych,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami **MNW**:

- a) minimalna wielkość powierzchni działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m.

3. Dla innych wyżej nie wymienionych terenów lub potrzeb - powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m.

4. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 80° do 100°.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Ziemowit” ID 374;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Łędziny” ID 7101;
- 3) udokumentowanego złoża metanu pokładów węgla kamiennego „Łędziny” ID 14011;
- 4) terenu górniczego „Łędziny I”;
- 5) obszaru górniczego „Łędziny I”.

2. Przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej w zasięgu terenu górniczego „Łędziny I” należy uwzględnić informacje o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnictwowych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.

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

1. W obszarze objętym planem miejscowym ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowanie 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.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa obszaru z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz dróg leżących poza granicą planu.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;

3. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów;
- 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

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

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, dopuszczona jest we wszystkich określonych w planie terenach.

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

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

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów emisji zanieczyszczeń lub oparte na odnawialnych źródłach energii.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** z istniejącej sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** poprzez:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
- 3) dopuszcza się realizację mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.

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

- 1) obsługę z istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

7. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** poprzez:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** poprzez zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

§ 11. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej projektu planu miejscowego symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) dojścia i dojazdy;
- 2) ścieżki piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe;
- 3) miejsca do parkowania;
- 4) stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) wiaty;
- 7) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 8) urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną projektu planu miejscowego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: nie więcej niż: 10,5 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 12 m,
 - c) pozostałej: 6 m;
- 6) kształt dachu: płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie pod teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną projektu planu miejscowego.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren zieleni naturalnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
 - b) utrzymanie zieleni śródpolnej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakazuje się zabudowy, w tym magazynów energii.

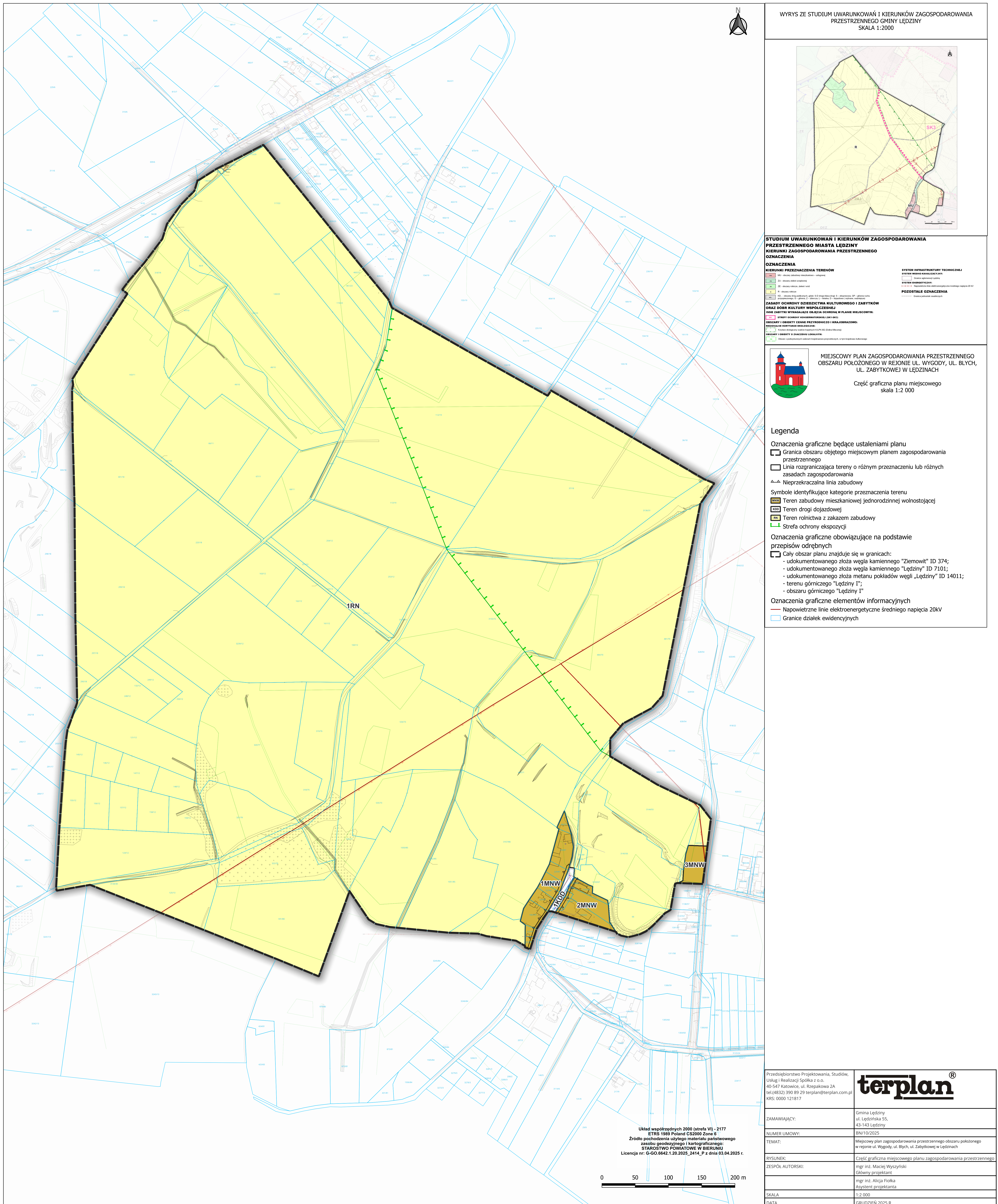
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łęczyny.

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

Burmistrz Miasta Łęczyny

inż. Marcin Majer



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Łęczyny

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Łęczyny o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Miasta Łęczyny, postanawia:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 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. 2023 r. poz. 1688),

Rada Miasta Łęczyny, postanawia:

§ 1. W zakresie uwag wniesionych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Blych, ul. Zabytkowej w Łęczynach” w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 30 września 2025 r. do 31 października 2025 r.

- 1) Nie uwzględnić **uwagi nr 1** odnoszącej się do dopuszczenia w planie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - elektrownie słoneczne o mocy powyżej 500 kW na terenie dz. ew. nr 3239/12, 248/12, 249/12, 250/12, 299/18, 132/12 obręb 0004 zgodnie z następującym uzasadnieniem: Nieuwzględnia się uwagi biorąc pod uwagę kontekst otoczenia, czyli położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Góry Klimont na której znajduje się zabytkowy kościół, a także ze względu na krajobraz jaki jest widoczny z góry, podlegający ochronie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Łęczyny

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Łęczyny 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 Miasta Łęczyny, postanawia:**

Zgodnie z 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. 2023 r. poz. 1688),

Rada Miasta Łęczyny, postanawia:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, 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

Rady Miasta Łęczyny

z dnia 2025 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

Uzasadnienie

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Błych, ul. Zabytkowej w Łędzinach” sporządzono na podstawie uchwały Nr V/39/24 z dnia 22 sierpnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Błych, ul. Zabytkowej w Łędzinach, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XI/103/25 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 stycznia 2025 r.

Obszar objęty miejscowym planem położony jest w województwie śląskim, w centralno - zachodniej części gminy Łędziny, w rejonie drogi o ruchu przyspieszonym nr 44 - ul. Turyńskiej. Teren posiada powierzchnię ok. 85,36 ha, którego granice wyznaczają:

- od wschodu – Kościół św. Klemensa;
- od południa – tereny rolnicze;
- od północy – tereny rolnicze oraz ul. Wygody;
- od zachodu – teren otwarty zadrzewiony.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem charakteryzuje się dominacją terenów o roślinności trawiastej i uprawach rolnych stanowiących ponad 97,95% przedmiotowego obszaru (83,61 ha). Pozostała część powierzchni terenu opracowania to tereny zabudowane (1,08%) oraz teren leśny i zadrzewiony (0,97%). Sieć komunikacyjna obszaru opracowania opiera się jedynie na ul. Błych oraz ul. Podgórznej. Natomiast dodatkową obsługę terenu objętego planem zapewniają przylegające ul. Wapienna oraz ul. Wygody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- nakazu stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów,
- nakazu stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu,
- nakazu wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy,
- **zakazu** stosowania nietrwałych lub nisko standardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachów i zadaszeń, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty poliwęglanu komórkowego, listwy z tworzyw sztucznych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w §4 i §5 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków wojewódzkiego śląskiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ustalono strefę **ochrony ekspozycji**, wskazaną w części graficznej planu w celu zachowania i ochrony powiązań widokowych w kierunku kościoła pw. św. Klemensa oraz wzgórza Klemensa (pomiędzy ul. Lędzińską, Kontnego i Wygody).

5. Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.), ustalono w § 8 uchwały.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności: pod wskazanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centrum Rekrutacji, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Powiatowej Komendy Policji W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi);
- 2) doprecyzowanie zasad związanych z przeznaczeniem terenów.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszono i obwieszczono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej miasta Łędziny w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniosków nie złożono.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), uzgodniono zakres szczegółowości prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gliwicach oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych. Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz gminy. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne w obrębie planu

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

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne w obszarze planu.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną. Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Miasto Łędziny nie posiada aktualnej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się w szczególności wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy. Zgodnie zaś z nowelizacją wyżej wymienionej ustawy w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planów wszczętych po dniu wejścia w życie wyżej wymienionej zmiany tj. 24 września 2023 roku nie sporządza się prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, o której była mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza pełniła funkcję informacyjną i wskazywała w sposób szczegółowy możliwość uzyskania dochodów i wydatków związanych bezpośrednio z uchwaleniem planu. Nie mniej biorąc pod uwagę powyższy obowiązek wskazania skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje się na możliwość uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, związanych z uruchomieniem nowych terenów przeznaczonych pod atrakcyjne formy zabudowy, możliwość uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz dochodów z tytułu zbycia nieruchomości gminnych. Co do zasady zgodnie z załącznikiem do uchwały stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miasta Łędziny o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w planie nie wskazuje się konkretnych inwestycji w tym zakresie.. Należy jednak przyjąć, że horyzont tych inwestycji będzie miał charakter sukcesywny tj. w miarę pozyskiwania kolejnych środków i potrzeb w tym zakresie. Plan natomiast nie zakłada obniżenia wartości nieruchomości i nie zakłada uniemożliwienia wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy, tym samym nie powinien wywoływać skutków o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Łędziny”, przyjętej Uchwałą Nr CIV/512/23 Rady Miasta Łędziny z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny, przyjętego Uchwałą Nr CCCXXII/09/02 Rady Miasta Łędziny z dnia 26 września 2002 r. z późn. zm.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.