UCHWAŁA NR XXVII/329/2020
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą XXXVI/465/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym**,**

Rada Miejska w Czeladzi
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź uchwalonego Uchwałą nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r., i uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zgodnej z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu drogi, za wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy pod warunkiem, że ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed

zewnętrzną krawędź budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 12º;

9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zieleń zimozieloną, wielopiętrową, w tym średnią i wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz dostosowanych do warunków środowiska danego miejsca, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania; poprzez zieleń średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości; poprzez zieleń wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości; zieleń izolacyjna musi składać się z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej; zieleń izolacyjna musi docelowo, do wysokości 2m od ziemi, tworzyć całkowity cień optyczny, tj. zasłaniać w 100% obiekty znajdujące się po drugiej stronie pasa zieleni izolacyjnej; w pasach zieleni izolacyjnej realizowanych na terenach innych niż ZI zakazuje się utwardzania gruntu;

10) małym zespole mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły nieprzekraczające 3 kondygnacji nadziemnych i długości 30m;

11) istniejącym budynku - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;

12) wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli lub obiektu małej architektury mierzoną od najniżej położonego punktu styku tego obiektu z poziomem terenu istniejącego do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;

2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;

3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu miejscowego,

e) przeznaczenie terenów;

4) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

a) obiekty ujęte w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków,

b) obszar w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 800,

c) obszar w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” w pokładach grupy 800,

d) stanowiska archeologiczne,

e) triasowy główny zbiornik wód podziemnych GZWP 329 „Bytom”,

f) teren zamkniętego cmentarza znajdującego się w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B13”,

g) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,

h) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 100 2,5 MPa;

5) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu:

a) gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 100 2,5 MPa,

b) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,

c) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,

d) stacje transformatorowe,

e) sieć ciepłownicza,

f) przybliżona lokalizacja zlikwidowanego szybu górniczego „Korneliusz”;

g) informacja o treści: cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 400, 500, 600.

§ 5. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;

2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

3) **U/UC** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;

5) **U** – tereny zabudowy usługowej;

6) **ZD** – teren ogrodów działkowych;

7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;

8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

9) **ZC** – teren cmentarza;

10) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

11) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;

12) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

15) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

16) **KDX** – teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;

17) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu dla budynków istniejących:

   a) znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich: −rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, −remont, przebudowę i nadbudowę,

   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach planu,

   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna, niż określono w ustaleniach szczegółowych, przy remoncie, przebudowie i rozbudowie;

3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami **MN** za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 8U/UC** oraz **1U** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi;

4) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) zakaz realizacji funkcji usługowych mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej;

6) w zakresie ochrony wód podziemnych oraz z uwagi na położenie części obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom":

   a) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego,

   b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, o parametrach niezgodnych z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

7) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się obowiązek ochrony:

1) zamkniętego cmentarza żydowskiego z 1916 r. znajdującego się w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, poprzez:

   a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego,

   b) zachowanie istniejącego starodrzewia,

   c) zachowanie istniejących nagrobków,

   d) dopuszczenie remontów i konserwacji istniejących obiektów (w tym macew, kwater wojennych, pozostałości ohelu, ogrodzeń i dojść);

2) Domu Przedpogrzebowego zlokalizowanego przy ul. Będzińskiej 66 i znajdującego się w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, w miejscu wskazanym na rysunku planu, poprzez:

   a) możliwość adaptacji budynku do pełnienia innych funkcji, pod warunkiem ich zgodności z pozostałymi ustaleniami planu oraz zachowania ich zabytkowej wartości,

   b) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie sposobu kształtowania bryły budynku, w tym: kompozycji i wystroju elewacji oraz jego kolorystyki, kształtu dachu, stolarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych,

   c) możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w przypadku zniszczenia jej w stopniu uniemożliwiającym renowację albo gdy uległa ona wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, koloru, geometrii oraz podziałów;

3) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu jako AZP 97-48 karta dla stanowiska nr 10 oraz AZP 97-48 karta dla stanowiska nr 11, w obrębie których działania inwestycyjne wymagające prowadzenia robót zimnych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

4) krzyża przydrożnego położonego przy ulicy Będzińskiej, wskazanego na rysunku planu, poprzez:

   a) nakaz zachowania obecnej formy i kolorystyki krzyża,

   b) dopuszczenie zmiany lokalizacji krzyża przy zachowaniu obecnej jego formy a także jego remontu i konserwacji.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,** do których na obszarze planu zalicza się tereny dróg publicznych oraz tereny publicznych samorządowych ciągów pieszych, ustala się nakaz:

1) ujednolicenia i zharmonizowania kolorystyki i materiałów używanych do budowy nawierzchni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2) kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 10. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem:

1) części obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Bytom;

2) całego obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn" w pokładach grupy 400, 500, 600;

3) części obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn" w pokładach grupy 800;

4) części obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec" w pokładach grupy 800;

5) części obszaru objętego planem w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody.

§ 11. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

1) dla terenów **MN**:

a) minimalną powierzchnię działki: 500 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

2) dla terenów **U/UC**:

a) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

3) dla terenów **U/MN**:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

4) dla terenów **U**:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

5) dla terenów **PU**:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

6) dla terenów **ZI:**

a) minimalną powierzchnię działki: 100 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 8 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

7) dla terenów **K**:

a) minimalną powierzchnię działki: 100 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º;

8) dla terenów **ZC**:

a) minimalną powierzchnię działki: 200 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 15 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90º.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez drogi publiczne klasy głównej, klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej**,** drogi wewnętrzne**,** ciągi piesze oraz pozostałe dojścia i dojazdy, nieujawnione na rysunku planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego **(1KDGP**), drogi publiczne klasy głównej (**1KDG**, **2KDG**), drogę publiczną klasy zbiorczej (**2KDZ**), drogę publiczną klasy lokalnej (**1KDL**) oraz drogę wewnętrzną (**1KDW**);

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) hotele i obiekty zakwaterowania zbiorowego – 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych,

c) budynki biur i urzędów - 35 miejsc na 100 zatrudnionych,

d) obiekty gastronomiczne - 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,

e) obiekty handlowe - 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,

f) obiekty zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 30 miejsc na 100 zatrudnionych,

g) pozostałych obiektów usługowych – 4 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,

h) dla obiektów, o których mowa w lit. b - g, w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) obowiązek zagospodarowania terenów w rejonie skrzyżowań dróg w sposób, który nie będzie powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

b) sieć kanalizacji sanitarnej,

c) sieć kanalizacji deszczowej,

d) sieć gazową,

e) sieć elektroenergetyczną,

f) sieć telekomunikacyjną,

g) sieć ciepłowniczą;

2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;

3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniami wskazanymi przepisami prawa.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;

2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania;

3) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

4) wyznaczono na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 2,5MPa w ramach której obowiązują przepisy odrębne.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;

2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW;

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW;

2) możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji sieci z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) **6MN, 9MN:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, małe zespoły mieszkaniowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) budynki gospodarcze i garażowe,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca postojowe,

e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) zieleń urządzona,

h) ekrany akustyczne;

3. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego**, **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, a także **kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 8MN:** 30%,

b) **3MN, 5MN, 7MN, 9MN**: 35%;

5) maksymalną wysokość budynków dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN:** dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych i garażowych 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

b) **6MN, 9MN:** dla małych zespołów mieszkaniowych 14 m, 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych i garażowych 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, lub płaskie,

b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, iż łączna powierzchnia użytkowa zajęta pod funkcję usługową nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN.**

2. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa w tym rzemiosło,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca postojowe,

d) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) zieleń urządzona,

g) ekrany akustyczne.

3. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego**, **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, a także **kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

5) maksymalną wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, lub płaskie,

b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenów **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) nowe lokale mieszkalne można realizować jedynie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, maksymalnie do 50% powierzchni całkowitej zabudowy obiektów funkcji usługowej liczonej wraz z powierzchnią obiektów garażowych i gospodarczych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC**, **6U/UC, 7U/UC, 8U/UC, 9U/UC, 10U/UC, 11U/UC**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) obiekty handlowe, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) zieleń izolacyjna,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,

e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,

g) ekrany akustyczne;

3) dla terenu **8U/UC** dopuszcza się również nadbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy oraz realizacji nowych budynków mieszkaniowych.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami**:**

a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 10U/UC, 11U/UC:** 90%,

b) **6U/UC, 7U/UC, 8U/UC, 9U/UC**: 70%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 8U/UC, 9U/UC, 10U/UC, 11U/UC:** 1,3,

b) **6U/UC:** 1,7;

c) **7U/UC:** 3,0;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 10U/UC, 11U/UC:** 10%,

b) **7U/UC:** 15%;

c) **6U/UC, 9U/UC**: 20%;

d) **8U/UC:** 25%;

5) maksymalną wysokość budynków dla terenów oznaczonych symbolami:

a) **1U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 11U/UC:** 15m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) **2U/UC, 10U/UC**: 20m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

c) **6U/UC**: 21m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,

d) **7U/UC:** 16m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

e) **8U/UC, 9U/UC:** 15m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;

6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenu **2U/UC** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

1) nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu szerokości minimum 10 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m, w sąsiedztwie z terenem **1ZI,** tj. wzdłuż południowych i wschodnich granic terenu o symbolu **2U/UC**; powyższy nakaz nie dotyczy fragmentu terenu **2U/UC** przylegającego bezpośrednio do dojazdu przeciwpożarowego zlokalizowanego na terenie **1ZI**, na odcinku równym szerokości tego dojazdu;

2) dopuszczenie realizacji wału ziemnego o wysokości minimum 2 m i dowolnej szerokości wzdłuż granicy terenu **2U/UC** z terenem **1ZI** celem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wykorzystaniem ziemi pozyskanej z tego terenu w trakcie realizacji inwestycji budowlanych; w przypadku realizacji wału ziemnego obowiązek jego obsadzenia zielenią izolacyjną;

3) nakaz lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony terenów oznaczonych w planie symbolem **11U/UC** i **10U/UC**;

4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3, nie obowiązuje w sytuacji, gdy pomiędzy realizowanym budynkiem, a terenem **1ZI** znajduje się już inny budynek o wysokości co najmniej 10 m; w powyższej sytuacji dopuszcza się realizację ramp przeładunkowych od strony terenów **11U/UC** i **10U/UC** jak również od strony sąsiadującej z istniejącym budynkiem, o którym mowa powyżej, na odcinku, na którym ściany tych budynków znajdują się bezpośrednio naprzeciwko siebie; w sytuacji opisanej powyżej rampy przeładunkowe można również sytuować od strony terenu **4MN** na całej długości ściany, jeżeli równoległa do niej ściana sąsiadującego budynku będzie położona bezpośrednio naprzeciwko na odcinku minimum 60% szerokości ściany na której zlokalizowane będą rampy przeładunkowe;

5) nakaz realizacji osłon akustycznych, przysłaniających urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne lokalizowane na dachach budynków, o wysokości minimum 50 cm wyższej niż wysokość przysłanianych urządzeń; osłony muszą przysłaniać obiekty od strony wszystkich terenów **MN** wyznaczonych w planie.

5. Dla terenu **3U/UC** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu szerokości minimum 7 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m, w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonymi symbolem **MN,** a także drogą **3KDD**.

6. Dla terenu **10U/UC** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

1) nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu szerokości minimum 10 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 5 m, wzdłuż granic terenu z terenami **1ZI** oraz **2KDD**;

2) nakaz realizacji osłon akustycznych, przysłaniających urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne lokalizowane na dachach budynków, o wysokości minimum 50 cm wyższej niż wysokość przysłanianych urządzeń; osłony muszą przysłaniać obiekty od strony wszystkich terenów MN wyznaczonych w planie.

7. Dla terenu **11U/UC** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu szerokości minimum 10 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m, w sąsiedztwie z terenem **2KDD**.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU:**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,

f) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,

g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,

h) ekrany akustyczne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

5) maksymalną wysokość budynków: 15m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;

6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenu **1PU** zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

1) nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez nasadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3m wzdłuż granicy z terenem **9MN**;

2) na działkach budowlanych sąsiadujących z terenem **9MN** realizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie po nasadzeniu roślinności mającej pełnić funkcję zieleni izolacyjnej w pasie terenu o szerokości 3m wzdłuż całej granicy działki budowlanej z ww. terenem;

3) nakaz lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony północnej, wschodniej lub północno-wschodniej;

4) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;

5) uciążliwość wywołana prowadzoną działalnością gospodarczą nie może naruszać dopuszczalnych norm hałasu oraz innych norm dla funkcji mieszkaniowej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym rzemiosło;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) zieleń izolacyjna,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,

e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,

g) ekrany akustyczne,

h) na terenie **1U** dopuszcza się funkcję mieszkaniową towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu, maksymalnie do 50% powierzchni całkowitej zabudowy obiektów funkcji podstawowej, liczonej wraz z powierzchnią obiektów garażowych i gospodarczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej**:**

a) **1U, 3U, 4U, 7U:** 70%,

b) **2U, 5U:** 60%,

c) **6U, 8U:** 90%,

d) **9U:** 20%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**:**

a) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9U:** 1,0,

b) **7U:** 1,5;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) **1U, 2U, 3U, 4U:** 20%,

b) **5U:** 30%,

c) **6U, 7U, 8U:** 10%,

d) **9U:** 70%;

5) maksymalną wysokość budynków:

a) **1U, 2U,** 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) **9U:** 12m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

c) **3U, 4U:** 18m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

d) **5U:** 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

e) **7U**: 25 m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,

f) **6U, 8U:** 15m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenu **9U** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków handlowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1K** i **2K.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia i dojazdy,

b) miejsca postojowe,

c) zieleń urządzona,

d) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalną wysokość budynków: 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie.

4. Dla terenu **2K** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) dojścia i dojazdy,

b) miejsca postojowe,

c) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) zbiorniki wodne,

e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki kultu religijnego,

b) budynki obsługi cmentarza,

c) dojścia i dojazdy,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

5) maksymalną wysokość:

a) budynków kultu religijnego: 7m, nie więcej niż 2 kondygnacje,

b) budynków obsługi cmentarza: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, lub płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) altany działkowe,

b) budynki gospodarcze,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca postojowe,

e) zbiorniki wodne,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

5) maksymalną wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych:

a) 5m – w przypadku dachów stromych,

b) 4m – w przypadku dachów płaskich;

6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, lub płaskie,

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZI**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) jeden dojazd przeciwpożarowy o maksymalnej szerokości 8m,

c) ekrany akustyczne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: w granicach planu znajduje się południowy fragment drogi o szerokości od 1,5m do 9,5m wraz z włączeniem drogi gminnej **1KDZ**.

4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG**, **2KDG**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDG**: od 25m do 42m,

2) **2KDG**: od 18,5m do 65m.

4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDZ**: od 24m do 28,5m;

2) **2KDZ**: od 17m do 28m.

4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDL**: w granicach planu znajduje się północna część drogi o szerokości od 8m do 16m;

2) **2KDL**: od 18,5m do 23,5m.

4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1KDD**: od 10m do 23,5m;

2) **2KDD**: od 7m do 12m;

3) **3KDD**: od 8m do 12,5m;

4) **4KDD**: od 11,5m do 18m;

5) **5KDD**: od 10m do 11,5m;

6) **6KDD**: od 10m do 12,5m;

7) **7KDD** od 11m do 12,5m.

4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 29. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) miejsca postojowe,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: **1KDW**: od 17m do 36,5m;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§ 30. 1. Wyznacza się teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX.**

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

1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy z funkcją dojazdu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 10,5m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 31. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 20%.

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

Marcin Gadecki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZELADŹ DLA TERENU POMIĘDZY ULICĄ BĘDZIŃSKĄ, DROGĄ KRAJOWĄ DK 86, NASYPEM KOLEJOWYM

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/329/2020 Rady Miejskiej w Czeladzi dnia 30 września 2020r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/329/2020
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 30 września 2020 r.

SKALA 1:1000

10m 50m 100m 200m
20m

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KRZYŻ PRZYDROŻNY OBJĘTY OCHRONĄ NA MOCY PLANU MIEJSCOWEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/MN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- U/UC — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ W TYM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- PU — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC — TEREN CMENTARZA
- ZD — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZI — TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- KDGP — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDX — TEREN PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO SAMORZĄDOWEGO CIĄGU PIESZEGO
- K — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

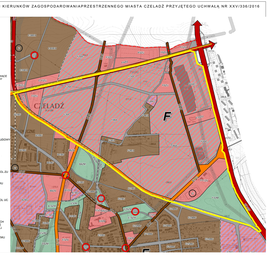
- OBIEKTY UJĘTE W ZBIORZE KART ADRESOWYCH GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR W ZASIĘGU GRANIC UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "SATURN" W POKŁADACH GRUPY 800
- OBSZAR W ZASIĘGU GRANIC UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "GRODZIEC" W POKŁADACH GRUPY 800
- 11 — STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- TRIASOWY GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 329 "BYTOM"
- TEREN ZAMKNIĘTEGO CMENTARZA ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W ZBIORZE KART ADRESOWYCH GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTEGO STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "S13"
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 2,5 MPa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 2,5 MPa
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- PRZYBLIŻONA LOKALIZACJA ZLIKWIDOWANEGO SZYBU GÓRNICZEGO "KORNELIUSZ"

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "SATURN" W POKŁADACH GRUPY 400, 500, 600.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZELADŹ PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXV/384/2016



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/329/2020

Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK86, nasypem kolejowym

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga oraz ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi		Uwagi
			uwzględnionauwaga	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6
Uwaga z dnia 17.09.2018 r.					
1.	1. Wniosek o: Uprzejmie proszę o wpisanie do planu zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 3, § 16 ust. 4, informacji, że na terenach oznaczonych symbolem 2U/UC wzdłuż działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 14 (teren ZI – długiej wąskiej działki położonej wzdłuż ulicy 3 Szyb, której właścicielem jest Urząd Miasta Czeladź) powstanie dodatkowy pas zieleni izolacyjnej o szerokości 12m. Poszerzyli Państwo pas zieleni izolacyjnej znajdujący się za budynkami przy ul. Małobądzkiej o działkę nr 57 (Szerokość około 12m). To bardzo duży gest z Państwa strony, gdyż w tym miejscu znajduje się piękny stary sad, który powinien zostać zachowany. Takie jednak rozwiązanie powoduje, że jedni mieszkańcy będą mieli pas zieleni izolacyjnej o szerokości 40 metrów, a pozostali tylko pas zieleni o szerokości 28m. Taki zapis o dodatkowym pasie zieleni powinien obciążać inwestora. Pamiętajmy, że obecne hale usługowe emitują hałas o niskiej częstotliwości. Takie dźwięki są trudne do izolacji. Ekran akustyczny z pewnością pomoże w redukcji części	Teren 2U/UC – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m 2 , teren 1ZI – teren zieleni izolacyjnej		-	Uwaga nieuwzględniona. Obowiązujący na dzień dzisiejszy plan miejscowy dopuszcza realizację zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie 2U/UC. Objęcie wnioskowanego fragmentu terenu 2U/UC terenem ZI (zieleni izolacyjnej) skutkowałoby uniemożliwieniem realizacji zabudowy na tym obszarze. Wobec tego uwzględnienie uwagi mogłoby spowodować roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli prywatnych działek znajdujących się na powyższych terenach (art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.). Nadto warto nadmienić, iż wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem ZI nastąpiło na wniosek składającego uwagę. Wprowadza się natomiast dla terenów 2U/UC nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie

	hałasu, ale na górnej krawędzi ekranu pozostanie efekt ugięcia fali akustycznej, która powinna być izolowana przez zieleń izolacyjną. Zieleń o szerokości 28 metrów nie będzie w stanie izolować hałasu o niskiej częstotliwości w stosunku do terenów mieszkaniowych, które są położone 34 metry od terenów usługowych. Wprowadzenie dodatkowego pasa zieleni izolacyjnej spowoduje ponadto, że budowa hali usługowej zostanie odsunięta o dodatkowe 12 metrów od terenów mieszkaniowych. Ponadto dodatkowa zieleń będzie w stanie łatwiej wychwytywać zanieczyszczenia spalin samochodowych oraz wyziewów z obiektów usługowych. Pamiętajmy, że teren 2U/UC jest położony znacznie wyżej w stosunku do domów zlokalizowanych przy ulicy 3 Szyb. Hala zbudowana na takiej wysokości będzie emitowała hałas na znaczną odległość. Dla terenu 1ZI zostało wskazane, że jest możliwe umieszczenie miejsc postojowych, zbiorników wodnych czy obiektów infrastruktury technicznej. Takie obiekty jeszcze bardziej zmniejszają skuteczność pasa zieleni izolacyjnej. Dlatego zwracam się z uprzejmą prośbą o poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej terenu 2U/UC (wzdłuż ulicy 3 Szyb o dodatkowe 12 metrów, tak aby łączny pas zieleni izolacyjnej od strony ul. 3 Szyb miał szerokość minimum 40 metrów.				terenu szerokości minimum 10 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 5 m, w sąsiedztwie z terenem 1ZI.
	2. Uprzejmie proszę, aby w planie zagospodarowania dla terenu 2U/UC pojawił się zapis, że podczas projektowania posadowienia obiektów usługowych, produkcyjnych czy usługowo-produkcyjnych, rekomenduje się ulokowanie miejsc powodujących hałas tj. np. ramp przeładunkowych, wentylatorów klimatyzacji, wyrzutni zużytego powietrza itp. – od strony zachodniej lub północno – zachodniej obiektu/terenu. Jako mieszkańcy pobliskich terenów mieszkaniowych nie zostajemy uznawani przez urzędy jako strona w postępowaniu administracyjnym o wydanie warunków środowiskowych dla terenów usługowych nas otaczających (pomimo, że tereny oddziałują na nas akustycznie oraz ekologicznie). Dlatego nie mamy absolutnie wpływu na kierunek posadowienia hali usługowej czy też zlokalizowania obszarów powodujących hałas.	Teren 2U/UC - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²		-	Uwaga nieuwzględniona. Zapisy o charakterze „rekomendacji" wprowadzone do planu, nie miałyby mocy wiążącej. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. plan powinien określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Wprowadzenie rekomendacji do planu miejscowego wprawdzie nie jest w żadnym przepisie prawa wyraźnie zakazane, jednak ich zastosowanie w praktyce zależeć będzie wyłącznie od woli inwestora. Należy jednak uznać, iż uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie wyraźnego nakazu lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno-zachodniej (z pewnymi wyjątkami). W zakresie wprowadzenia ograniczeń dla lokalizacji wentylatorów, klimatyzacji czy wyrzutni zużytego powietrza, uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie zapisu o nakazie realizacji osłon akustycznych, przysłaniających urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne lokalizowane na dachach budynków, o wysokości minimum 50 cm wyższej niż wysokość przysłanianych urządzeń (osłony muszą przysłaniać obiekty od strony wszystkich terenów MN wyznaczonych w planie).
	3. Zapis w rozdziale 3, §16 ust. 4, pkt. 1 jest nieprecyzyjny. Z tego co mi wiadomo Urząd Miasta nie podjął jeszcze decyzji czy działka oznaczona numerem ewidencyjnym 14 (teren ZI – długa wąskiej działki położona wzdłuż ulicy 3 Szyb) pozostanie własnością Urzędu miasta Czeladź czy	Działka nr ewid. 14 Teren 1ZI – teren zieleni		-	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie jest zasadna bowiem zapis o lokalizacji zieleni izolacyjnej na terenie 2U/UC dotyczy styku właśnie z terenem ZI. Wnoszący uwagę zdaje się niewłaściwie odczytał treść

	zostanie sprzedana inwestorowi. Jeżeli działka miałaby pozostać własnością urzędu Miasta to wówczas zapis §16 ust. 4 , pkt. 1 jest nieprecyzyjny. Ponieważ inwestor nabywający teren 2U/UC nie będzie graniczył z terenami 2KDD więc automatycznie nie będzie na nim ciążył obowiązek posadowienia ekranów akustycznych. Osobiście uważam, że działka oznaczona numerem ewidencyjnym 14 powinna pozostać własnością Urzędu Miasta. Na działce tej zaczyna rosnąć piękna zieleń izolacyjna, która została częściowo nasadzona przez mieszkańców, a częściowo przez nasadzenia zastępcze zlecone przez Urząd Miasta. Żaden inwestor nie zadba lepiej o zieleń niż urząd czy mieszkańcy, gdyż dla inwestora liczy się niestety tylko zysk netto i nie będzie się on zaproblemiał zielenią czy pobliskimi terenami mieszkaniowymi.	izolacyjnej			projektu. Ponadto kwestia sprzedaży nieruchomości nie jest regulowana w planie miejscowym.
	4. Zapis w rozdziale 1, §2 ust. 1, pkt, 9 jest nieprecyzyjny. Określenie wysoka zieleń jest nieprecyzyjne. Dla jednych wysoka zieleń to będzie thuja osiągająca docelową wysokość 6m, a dla innych daglezja zielona osiągająca maksymalną wysokość ponad 35 metrów. Uważam, że w tym punkcie powinien się znaleźć doprecyzowujący zapis, że zieleń wysoka- to taka, której docelowa wysokość przekracza 25 metrów.	Teren 1ZI – teren zieleni izolacyjnej		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wnioskowanego parametru wysokości zieleni wysokiej (przyjęto wartość o 10m niższą od wnioskowanej przez składającego uwagę). Poza tym uwaga została jednak częściowo uwzględniona, bowiem doprecyzowano w projekcie planu definicję zieleni izolacyjnej.
	6. Uprzejmie proszę, aby w planie zagospodarowania dla terenu 1PU pojawił się zapis, że podczas projektowania posadowienia obiektów usługowych produkcyjnych czy usługowo-produkcyjnych, rekomenduje się zlikwidowanie miejsc powodujących hałas tj. np. ramp przeładunkowych, wentylatorów klimatyzacji, wyrzutni zużytego powietrza itp. – od strony północnej lub wschodniej obiektu/terenu. Ponadto uprzejmie proszę o zaplanowanie jakiegokolwiek pasa zieleni od strony południowej terenu 1PU w ten sposób aby chronić tereny mieszkaniowe o symbolu 13MN.	Działki nr ewid. 14, 73/2, 13/1 oraz tereny o symbolach:, 1PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej,		-	Uwaga nieuwzględniona. Zapisy o charakterze „rekomendacji" wprowadzone do planu, nie miałyby mocy wiążącej. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. plan powinien określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Wprowadzenie rekomendacji do planu miejscowego wprawdzie nie jest w żadnym przepisie prawa wyraźnie zakazane, jednak ich zastosowanie w praktyce zależeć będzie wyłącznie od woli inwestora. Uwaga została jednak częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie wyraźnego nakazu lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony północnej lub wschodniej (z pewnymi wyjątkami). Uwagę uwzględniono również w zakresie wprowadzenia 3m pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych.
	7. Uprzejmie proszę, aby zapis w Rozdziale 3, §14 ust. 3, pkt. 6m, pp. a), w planie zagospodarowania dla terenu 5MN został zmieniony zapis odnośnie kąta nachylenia połaci dachowej. Mój dom posiada kąt nachylenia dachu 20°. Państwo wskazaliście w tym artykule, że minimalny kąt nachylenia połaci dachowej to 30° . Oznacza to, że przy większym remoncie dachu, dla którego będzie wymagane pozwolenia na budowę musiałbym zmienić kąt nachylenia dachu o około 10°. Bardzo proszę o zmianę tego zapisu, żeby kąt nachylenia dachu mieścił się w przedziale od 20° do 45°.	Teren 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		-	Uwaga nieuwzględniona. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach §6 pkt 2 lit. c dopuszcza zachowanie istniejącej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna niż określono w ustaleniach szczegółowych przy remoncie, przebudowie i rozbudowie. W związku z powyższym uwaga nie jest zasadna.

Uwaga z dnia 24.10.2018 r.					
2.	Wnoszę wprowadzenie zmiany w zapisach tekstu projektu planu w następujących paragrafach: - § 5 pkt.2, ppkt.5), z 1PU na 1P/U/MN - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej i mieszkaniowej.	Działka nr ewid. 1/1 1PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej		-	Uwaga nieuwzględniona. Wniosek jest niezgodny ze studium. Teren 1UP wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź (rysunek nr 3 – ustalenia studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego załącznik nr 5 do uchwały nr XX/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r.) położony jest na terenie obszaru aktywizacji gospodarczej (symbol AG). Ten rodzaj terenu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga została jednak częściowo uwzględniona poprzez dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą z ograniczeniem pow. użytkowej funkcji mieszkalnej do 50% pow. użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej. Nie uległ jednocześnie zmianie symbol oznaczenia terenu.
	- § 11. pkt. l ppkt.5) tekst "dla terenów PU" zmienić na "dla terenów 1P/U/MN			-	Ze względu na niezgodność ze studium uwaga nie może zostać uwzględniona.
	- §17 pkt. l - symbol PU zastąpić 1P/U/MN			-	Ze względu na niezgodność ze studium uwaga nie może zostać uwzględniona.
	- §17 pkt.2 ppkt.1 dodać ppkt. c) zabudowa mieszkaniowa zespołowa i jednorodzinna oraz wniesienie odpowiednich zmian do rysunku planu. Nadany przeze mnie symbol terenu traktuje jako propozycje. Informuję, ze dla wymienionej działki obowiązuje wydana przez Burmistrza decyzja o warunkach zabudowy, której zapisy nie zostały przeniesione do projektu mpzp. Dlatego też wnoszę oparte na niej uwagi do projektu. Proponowane zmiany mają dla mnie istotne znaczenie ze względu na charakter przedsięwzięcia gospodarczego jakie zamierzam na mojej nieruchomości zrealizować.			-	Uwaga nieuwzględniona. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie wiąże przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Wytycznymi dla planu miejscowego są natomiast przeznaczenia określone w studium. Ze względu na niezgodność ze studium uwaga może zostać uwzględniona jedynie poprzez dopuszczenie lokali mieszkalnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2 uwagi z dnia 24.10.2018 r.					
3.	1. Wniosek o dokonanie zmian: w § 18 ust. 3 pkt. l. lit. b) polegającą na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy do 70%.	Działki o nr ewid. :72, 73, 75; 76, 77/l, 77/2, 78, 79, 80, 81, 82/2, obręb 50 Teren 2U – teren zabudowy usługowej Działka nr		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 70%. Dalsze zwiększanie nie jest wskazane ze względu na niskie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej a co za tym idzie większe ryzyko nadmiernego obniżenia retencji gruntu.
	2. w § 18 ust. 3 pkt. 4. lit. a) polegającą na zmniejszeniu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej 10%.			-	Uwaga niezgodna ze studium. Dla zabudowy usługowej studium dopuszcza minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 25%. Studium w celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń, zakłada możliwość tolerancji wskaźników urbanistycznych w zakresie 30 % ich wartości. Powoduje to, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 2U

		ewid. 86 i 120/10, obręb ew. 50 Teren 2U – tereny zabudowy usługowej			minimalnie może wynieść 17,5%. Ze względu jednak na zachowanie możliwości retencji wody na gruncie nie jest wskazanie obniżenie tego wskaźnika poniżej poziomu ustalonego dotychczas w projekcie planu, tj. 20%. Wartym nadmienienia jest fakt, iż dotychczas wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony był w obowiązującym planie na poziomie 50%. Mimo jego zmniejszenia w projekcie planu do 20% na wniosek składającego uwagę (wniosek z dnia 25.02.2012 r.), składający uwagę wnosi o dalsze zmniejszenie wskaźnika.
	3. w § 18 ust. 3 pkt. 3. lit. a) polegającą na zwiększeniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - do 1,7.			-	Uwaga niezgodna ze studium. Dla zabudowy usługowej studium dopuszcza maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,8. Studium w celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń, zakłada możliwość tolerancji wskaźników urbanistycznych w zakresie 30 % ich wartości. Sprawia to, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie 2U może wynieść 1,04. W tej chwili wskaźnik w projekcie planu to 1,0. Nie uznaje się za zasadne jego dalsze zwiększanie – w otoczeniu dominuje bowiem zabudowa o zdecydowanie niższej intensywności.
	4. w § 18 ust. 3 pkt. 5. lit. a) polegającą na dopuszczeniu zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 18 m.			-	Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zasady ładu przestrzennego. Zabudowa w najbliższym otoczeniu działki składającego uwagę cechuje się niewielką wysokością. Dotychczas w planie dopuszczona była zabudowa o maksymalnej wysokości 12m oraz 2 kondygnacjach i na takich właśnie warunkach została posadowiona zabudowa na działkach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie składającego uwagę. Nie uznaje się więc za zasadne zwiększanie tych parametrów wartości wnioskowanych, choć liczbę kondygnacji podniesiono do 3.
	5. Jednocześnie proszę o dopuszczenie możliwości zabudowy w pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległościach zgodnych z warunkami technicznymi, tj. w odległości 5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu istniejących linii wysokiego i niskiego napięcia.			-	Projekt planu nie zakazuje możliwości zabudowy w pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej.
	6. Proszę również o zmniejszenie odległości projektowanej linii zabudowy od trasy DK86 do 12 m zgodnie z § 28, ust. 3, punkt l projektu uchwały. Brak zmian uniemożliwi jakąkolwiek realizację zabudowy wymienionych działek.			-	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania odpowiedniej odległości zabudowy od drogi krajowej. Niemniej przebieg linii zabudowy w projekcie planu nie uniemożliwia realizacji zabudowy na działkach składającego uwagę.

Uwaga z dnia 24.10.2018 r.					
4.	W związku z zaprezentowanym projektem planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla obszaru jak wyżej w dniu 02.10.2018 r. w siedzibie Urzędu, zgodnie z Obwieszczeniem znak: BK-RM.6721.01.217 o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wnoszę uwagi o następującej treści: 1. Dokonać jednoznacznej korelacji: definicji, nazewnictwa i przeznaczenia terenów w prezentowanym projekcie planu, z funkcjonującymi w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (tutaj do obowiązującego planu wg Uchwały Nr LXVI/1013/2006), w celu wyeliminowania sporów w sprawie poboru opłat planistycznych. Brak jednoznaczności w tym zakresie może rodzić konflikty, mitręgę administracyjną, rzeczoznawczą i sądową, doprowadzając może i do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Nie można na właścicieli gruntów, czeladzian, współobywateli, zastawiać projektowych pułapek parapodatkowych i pozbawiać ich praw nabytych w obowiązujących obecnie planach zagospodarowania przestrzennego. Nie jest to przecież intencją Ustawodawcy, Projektantów i Władz Miasta, ale to możliwy i prawdopodobny skutek braku jednoznacznych odniesień.	Cały obszar objęty planem		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie korelacji definicji i nazewnictwa. Nie jest możliwym jednoznaczne skorelowanie niektórych definicji użytych w projekcie planu z definicjami użytymi w obowiązujących planach miejscowych ze względu na fakt, iż plany te zawierały różne definicje tych samych pojęć. Jako przykład może posłużyć definicja przeznaczenia dopuszczalnego, która w uchwałach nr LXVI/1013/2006, LXVI/1014/2006, LXVI/1015/2006, LXVI/1017/2006, LXVI/1018/2006, LXVI/1019/2006 została wprowadzona w ramach słowniczka, jednak nie została wykorzystana w ustaleniach dla żadnego terenu. Zamiennie użyto natomiast dla poszczególnych terenów sformułowania „przeznaczenie uzupełniające", którego jednak w ww. uchwałach nie zdefiniowano. Z kolei w ustaleniach szczegółowych użyto określenia „dopuszczenia", które to zostały zdefiniowane w słowniczku jako „…ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w Uchwale". Definicja ta ma tożsame znaczenie, co użyta w projekcie planu definicja przeznaczenia dopuszczalnego. Przeznaczenie uzupełniające zostało natomiast zdefiniowane w uchwałach nr LIV/896/2009 i LXX/1212/2010. Definicja przeznaczenia dopuszczalnego użyta w projekcie planu jest zgodna z ww. definicją uzupełniającą. Z kolei w uchwale nr LXXIII/1282/2010 nie zdefiniowano przeznaczenia dopuszczalnego bądź uzupełniającego natomiast w uchwale nr XVII/255/2015 zdefiniowano przeznaczenie dopuszczalne w rozbieżny sposób, ograniczając jego udział do 50% powierzchni działki budowlanej oraz 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż wszystkie dopuszczone w obowiązujących planach funkcje będą również możliwe do zrealizowania na bazie procedowanego projektu planu.
	2. Zaniechać poboru opłat planistycznych z terenów przeznaczonych teraz pod zabudowę o podobnym rodzaju, w porównaniu do obecnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe stawki opłat planistycznych pozostawić na dotychczasowym poziomie.	Cały obszar objęty planem		-	Uwaga nieuwzględniona. Zaniechanie poboru opłat planistycznych wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego.
	5. Podnieść współczynnik intensywności zabudowy z 1,3 do minimum 1,5 (dla 7U/UC = 3,0).	Działki nr ewid. 9/1 i 10 2U/UC - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni		-	Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zasady ładu przestrzennego. Zabudowa położona na terenach o tej samej funkcji w pobliżu działki składającego uwagę cechuje się niewielką intensywnością zabudowy: maksymalnie jest to intensywność na poziomie ok. 0,65, przy średniej intensywności ok. 0,5. Nie uznaje się więc za zasadne zwiększenie tego parametru w projekcie planu.

		sprzedaży powyżej 2000m²			
	6. Dopuścić, zamiast 12 m (!?) wysokości ekranów akustycznych, ścianę zewnętrzną obiektu kubaturowego jako przegrodę akustyczną, bez prawa umieszczenia na niej emitorów dźwięku, i wraz z wysoką i niską zielenią towarzyszącą wzdłuż granicy lokalizacji.	Działki nr ewid. 9/1 i 10 2U/UC - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²		-	Uwzględnienie uwagi stoi w sprzeczności z wnioskami złożonymi przez mieszkańców ul. 3 Szyb. Wprowadzenie zapisu wnioskowanego przez zgłaszającego uwagę nie zapewni mieszkańcom odpowiedniej izolacji przed uciążliwościami funkcji planowanych na tym terenie. Niemniej uwaga została częściowo uwzględniona poprzez usunięcie zapisu nakazującego realizację ekranów akustycznych o wysokości 12m.
4 uwagi z dnia 14.06.2019 r., 2 uwagi z dnia 18.06.2019 r., 2 uwagi z dnia 19.06.2019 r., 2 uwagi z dnia 08.07.2019 r., 2 uwagi z dnia 09.07.2019 r., 6 uwag z dnia 12.07.2019 r.					
5.	Wniosek o: 1. zmianę zapisu §16, ust. 4, pkt. 1 na następujący zapis: - Dla terenu 2U/UC w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się: 1) nakaz realizacji wału ziemnego o wysokości minimum 5 metrów i szerokości u podstawy minimum 10 metrów obsadzonego zielenią izolacyjną w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów w pasie szerokości minimum 10 metrów wzdłuż granicy 2U/UC z terenem 1ZI celem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z możliwym wykorzystaniem ziemi pozyskanej z tego terenu w trakcie realizacji inwestycji budowlanych. 2) na działkach budowlanych sąsiadujących z terenami 1ZI oraz 2KDD realizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie po realizacji na tej działce budowlanej wału ziemnego o wysokości minimum 4 metrów i szerokości u podstawy minimum 10 metrów obsadzonego zielenią izolacyjną w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów w pasie szerokości minimum 10 metrów wzdłuż granicy 2U/UC z terenem 1ZI celem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych. 2. Usunięcie zapisu §16, ust. 4, pkt. 2. Ten zapis jest niewłaściwy: - wysokość 2 metrowego wału jest zbyt niska, gdyż średnia wysokość maszyny budowlanej to 3,5 – 4 metry. Zatem 2 metrowy wał w żaden sposób nie będzie akustycznie chronił terenów sąsiednich - zapis nie określa szerokości pasa zieleni izolacyjnej, a pozyskanie odpowiedniej ilości zieleni miejskiej (na koszt inwestora) jest dla gminy kluczowe. Zieleń produkuje tlen, ogranicza smog, poprawia klimat akustyczny w mieście, reguluje gospodarkę wodną w mieście, poprawia wilgotność powietrza oraz latem likwiduje zjawisko miejskiej wyspy ciepła. 3. Zmianę zapisu §16 ust. 5 na następujący zapis:	Działka nr 73/2 arkusz mapy nr 26 oraz działki znajdujące się w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami: 2U/UC, 3U/UC 2U/UC, 3U/UC, 11U/UC – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²		-	Uwaga nieuwzględniona. Zobowiązanie inwestora do realizacji wału ziemnego o proponowanych wymiarach znacznie zwiększy koszty realizacji inwestycji, co może wręcz przyczynić się do braku jej rentowności. Skutkowałoby to również znacznym obniżeniem wartości nieruchomości na tym terenie. W przypadku działek będących własnością prywatną może to spowodować koszty w postaci wypłaty odszkodowań, zaś w przypadku działek gminnych zmniejszy to dochody gminy w sytuacji sprzedaży powyższych nieruchomości. Zapis znajdujący się w §16 ust. 4 pkt 2 to jedynie dopuszczenie realizacji wału ziemnego a wskazany parametr wysokości wału (2m) to jedynie podana wysokość minimalna. Uznaje się za zasadne pozostawienie zapisu, dzięki któremu w sytuacji, gdy będzie to korzystne dla inwestora oraz opłacalne będzie on mógł taki wał zrealizować. Zmiana zapisu §16 ust. 5 poprzez zwiększenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej z 7 m do 10 m nie jest zasadna, ponieważ tereny 3U/UC są już zabudowane. Zapis tego ustępu to powtórzenie ustaleń obowiązującego planu. Zwiększenie wymogu w zakresie pasa zieleni izolacyjnej może przyczynić się do roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli nieruchomości.

	Dla terenu 3U/UC w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu szerokości minimum 10 metrów lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 3 metrów, w sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonymi symbolem MN, a także drogami 3KDW, 4KDW oraz 3 KDD.				
Uwaga z dnia 14.06.2019 r.					
6.	Wnioskodawca prosi aby przedmiotem ponowionych czynności objąć część projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt. 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), obejmującą działkę o nr ewidencyjnym 85/11 (numer mapy 23) położoną w Czeladzi przy ulicy Będzińskiej 58. Działka 85/11, której dotyczy niniejszy wniosek, przeznaczona jest do zabudowy usługowej, oznaczenie 1U. Teren przylegający do działki zgodnie z projektem przeznaczony jest do zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczenie 1U/MN. Wnioskodawca wnosi więc o wcielenie działki 85/11 do terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, oznaczenie 1 U/MN.	Nr działki: 85/11 arkusz mapy nr 23 Teren 1U – tereny zabudowy usługowej		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie włączenia działki nr 85/11 do terenów 1U/MN. Sporządzając projekt planu organ zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z kolei zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Obszar objęty planem to tereny stanowiące strefę przemysłową miasta Czeladź. Taki kierunek rozwoju tych terenów od lat zdefiniowany jest w dokumentach planistycznych. Udostępnianie tego rodzaju terenów na cele mieszkaniowe zwiększy ryzyko konfliktu przestrzennego związanego z uciążliwościami działalności produkcyjnych i usługowych (w szczególności hałasu). W związku z tym nie jest wskazane dopuszczenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga została jednak częściowo uwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenie 1U funkcji mieszkaniowej towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, maksymalnie do 50% powierzchni całkowitej zabudowy obiektów funkcji podstawowej, liczonej wraz z powierzchnią obiektów garażowych i gospodarczych.
Uwaga z dnia 15.07.2019 r.					
7.	Wniosek o uwzględnienie następującej uwagi: - dla terenu oznaczonego symbolem 2U/UC całkowite usunięcie zapisu §16 ust. 4 pkt. 3 nakazującego lokalizację ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno-zachodniej. Uzasadnienie: wprowadzenie ww. ograniczenia w postaci nakazu lokalizacji ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno – zachodniej spowoduje ograniczenia w możliwości najbardziej efektywnego (maksymalnego)	działki znajdujące się w obrębie terenu oznaczonego w planie symbolem 2U/UC		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitego wykreślenia §16 ust. 4 pkt. 3 nakazującego lokalizację ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno-zachodniej. Uwaga została jednak częściowo uwzględniona poprzez dodanie następującego wyjątku: „4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3, nie obowiązuje w sytuacji, gdy pomiędzy realizowanym budynkiem, a terenem 1ZI znajduje się już inny budynek o wysokości co najmniej

	wykorzystania powierzchni nieruchomości tj. sposobu jej zabudowy. Na obecnym etapie trudno jest jednoznacznie stwierdzić jakiego rzędu wielkości powierzchni i w jakim układzie oczekiwać będzie najemca bądź najemcy parku magazynowego. Czy zrealizowany będzie na tym terenie jeden większy budynek czy też kompleks budynków i w jakim układzie będą one rozmieszczone (północ - południe, czy też wschód – zachód) - stąd też wprowadzenie takich dodatkowych ograniczeń projektowych wiążących właścicieli/inwestora w tej kwestii spowoduje utrudnienia w realizacji projektu wraz z możliwością zmniejszenia jego rentowności lub też całkowity brak możliwości realizacji inwestycji zgodnej z wymogami stawianymi nowej zabudowie np. cross - docking (przeładunek i wysyłka towarów bez składowania - rampy przeładunkowe zlokalizowane naprzeciw siebie).	Teren 2U/UC– teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²			10 m; w powyższej sytuacji dopuszcza się realizację ramp przeładunkowych od strony terenów 11U/UC i 10U/UC jak również od strony sąsiadującej z istniejącym budynkiem, o którym mowa powyżej, na odcinku, na którym ściany tych budynków znajdują się bezpośrednio naprzeciwko siebie; w sytuacji opisanej powyżej rampy przeładunkowe można również sytuować od strony terenu 4MN na całej długości ściany, jeżeli równoległa do niej ściana sąsiadującego budynku będzie położona bezpośrednio naprzeciwko na odcinku minimum 60% szerokości ściany na której zlokalizowane będą rampy przeładunkowe;”
Uwaga z dnia 15.07.2019 r.					
8.	Wnioskodawca wnosi: 1) o ujawnienie i oznaczenie (KDD-droga dojazdowa) w projekcie planu istniejącego dojazdu do nieruchomości (należących do wnioskodawcy) po działce Nr 113/3 będącej własnością Gminy Miasta Czeladź, stanowiącej dostęp nieruchomości do drogi publicznej ul. 3-ci Szyb, z włączeniem do pasa drogowego 1KDZ. Wnioskodawca nie akceptuje pozbawienia go dostępu do drogi publicznej teraz (ul. 3-ci Szyb), i w projektowanej przyszłości (1KDZ). 2) o przywrócenie drogi dojazdowej KDD (w stosunku do projektu planu na pierwszym wyłożeniu publicznym w dniu 02.10,2018 r. zlikwidowana została, w obecnym ponownym wyłożeniu projektu, droga dojazdowa KDD zaprojektowana wówczas na granicy obecnych obszarów 2U/UC i 10U/UC) z podłączeniem do pasa drogowego 2KDL oraz do 2KDD - ul. 3-ci Szyb, dla zbudowania funkcjonalnej struktury przestrzennej miasta i mojego bezpośredniego sąsiedztwa. Budowa funkcjonalnej struktury przestrzennej stanowi cel planowania przestrzennego. Ruch samochodów osobowych na krętej ul. 3-ci Szyb zostanie dzięki temu przeniesiony na drogi zewnętrzne wyższego rzędu 1KDZ (wg pkt 1 jak wyżej) i 2KDL, znacznie skrócony oraz zmniejszony (!), a sterowanie uciążliwościami ruchu ewentualnych samochodów ciężarowych odbywać się może za pomocą znaków drogowych zakazu wjazdu takich samochodów 3) o przywrócenie, dla terenu oznaczanego teraz jako 10U/UC, definicji przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z paragrafem 2, pkt 11 (cyt.: należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego) oraz o przywrócenie przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z par. 5, pkt 3, zapisanego dla tego terenu w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego wg Uchwały Nr LXVI/1013/200ó, i utrzymanie w projekcie planu realizacji samodzielnych inwestycji Odnawialnych Źródeł Energii, a to elektrowni wiatrowych, itp. bez ograniczania OZE w projekcie planu do inwestycji towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu jak to zapisano w projekcie w par. 13, pkt 6,	Obręb: 0001 Czeladź nr działek: 9/1, 10 10U/UC - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², KDD - droga publiczna klasy dojazdowej		-	1) Wprowadzenie drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) po działce nr 113/3 nie jest zasadne zarówno ze względów ekonomicznych jak i społecznych. Wprowadzona droga musiałaby posiadać szerokość minimum 10m natomiast istniejąca działka drogowa nr 113/3 będąca własnością gminy posiada szerokość zaledwie ok. 3 m. Oznacza to konieczność wykupu części gruntów od prywatnych właścicieli a następnie poniesienia kosztów budowy drogi, co znacznie obciąży budżet gminy. W projekcie planu wyznaczono wystarczającą ilość dróg dla obsługi wyznaczonych terenów. Komunikacja w obrębie poszczególnych terenów zabudowy usługowej będzie odbywać się poprzez drogi wewnętrzne będące własnością inwestorów. Ponadto wyznaczenie drogi KDD na działce 113/3 może umożliwić przemieszczanie się w przyszłości samochodów ciężarowych, obsługujących tereny usługowe, przez ul. 3-Szyb co z kolei byłoby bardzo niekorzystne dla mieszkańców tej ulicy. 2) Przedstawiona w projekcie wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu droga, o której wspomina składający uwagę, nie była oznaczona symbolem KDD a KDW co oznacza, iż miała być to droga wewnętrzna. W toku realizacji dalszych prac nad planem uznano jednak za bezzasadne wprowadzanie powyższej drogi. Mogłaby ona bowiem ograniczyć możliwości inwestycyjne na terenach 2U/UC oraz 10U/UC. Nie jest tym bardziej zasadnym wprowadzanie do projektu planu drogi publicznej w proponowanym przez składającego uwagę przebiegu, ze względu na koszty jakie musiałyby zostać poniesione z budżetu gminy. 3) Urządzenia produkujące energię elektryczną są traktowane jako zabudowa produkcyjna. Ta z kolei jest dopuszczona w planie w ramach przeznaczenia podstawowego w związku z czym możliwa będzie realizacja urządzeń OZE. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania wnioskowanej zmiany do projektu planu.

	p.pkt 3, i w zapisie nowej definicji przeznaczenia dopuszczalnego, lub przeniesienie OZE do przeznaczenia podstawowego. 4) o tożsamość zapisów: definicji, nazewnictwa, przeznaczenia terenów, itp. w prezentowanym projekcie planu, z funkcjonującymi zapisami w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego w celu wyeliminowania sporów interpretacyjnych w sprawie naliczania opłat i rent planistycznych, oraz wniosek o wprowadzenie zapisu w projekcie planu o: zaniechaniu poboru opłat planistycznych z terenów przeznaczonych już pod zabudowę w planie obecnie obowiązującym. Plan jest jeszcze młody i jego zmiana nie powinna być pretekstem do naliczenia opłat po upływie terminu ich poboru. To samo dotyczy autopoprawki Urzędu miasta o podniesieniu wysokości gabarytu zabudowy przy jednoczesnym wprowadzeniu ograniczającego wykorzystanie terenu dodatkowego, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Wnioskodawca wnosi o zapis w projekcie planu że: wzrost gabarytu zabudowy z jednoczesnym wprowadzeniem maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie stanowi o wzroście wartości nieruchomości i nie może być podstawą do naliczenia opłaty planistycznej, lub pozostawić dotychczasowy gabaryt zabudowy. 5) by stawki opłat planistycznych pozostawić na poziomie 10% zgodnie z dotychczas obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. 6) by niski, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy podnieść z 1,3 do wartości: 1,5 (dla terenu 6U/UC wynosi on: 1,7 a dla terenu 7U/UC wynosi on aż: 3,0). 7) Wobec intensywnie toczonych prac legislacyjnych, i rychłych zmian ustaw w ramach kodeksu urbanistyczno-budowlanego, gdzie np. studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmin na podstawie których opracowywany jest obecnie procedowany projekt planu zostaną, zastąpione uproszczonym dokumentem pn. “plan miejscowy”, a obecnie procedowany plan będzie kolejnym etapem planistycznym pn. “plan szczegółowy” bardziej uszczegółowiony w trosce o ład przestrzenny. Obecnie, procedowanie planu zamiast przygotowań do nowej ustawy, wobec przygotowanej legislatury, może tworzyć chaos nakładających się na siebie za często kolejnych opracowań. A przecież w najbliższym otoczeniu terenu 10U/UC w tym i objętym projektem planu zostały zrealizowane i są aktualnie realizowane inwestycje w oparciu o dotychczas obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, skądinąd plany całkiem niestare. W związku z tym wnioskodawca wnosi o wstrzymanie procedury planu do czasu nowej legislatury ustaw kodeksu urbanistyczno-budowlanego i kontynuację w nowej rzeczywistości prawnej. lub wyłączenie terenu 10U/UC, wraz z ewentualnie innymi wskazanymi terenami, z projektu planu i wydzielenie terenów (puste obszary) gdzie obowiązywać będą ustalenia planów dotychczas obowiązujących. Jednocześnie, wnioskodawca zwraca się z uprzejmą prośbą, o pisemną odpowiedź w sprawie rozstrzygnięcia złożonych uwag do projektu planu z				4) Nie jest możliwe przeniesienie dokładnie tych samych definicji i nazewnictwa do projektu planu, ponieważ pokrywa się on obszarem z kilkunastoma planami, które posiadają inaczej sformułowane definicje. Podobna zasada dotyczy nazewnictwa, które również zostało ujednolicone w projekcie planu. Z kolei stosowane w dotychczasowym planie określenie przeznaczenia zostało uogólnione celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych. Nie jest możliwym wprowadzenie do planu zapisu o zaniechaniu opłat planistycznych z terenów przeznaczonych już pod zabudowę ponieważ nie jest to rozwiązanie prawnie dopuszczalne. Decyzji o tym, czy nastąpił wzrost nieruchomości nie można podjąć w ramach uchwały w sprawie planu. 5) Zgodnie z przyjętą przez miasto Czeladź polityką planistyczną stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości ustala się na poziomie 20% lub więcej. Nie uznaje się za zasadne stosowanie odstępstwa w tym przypadku. 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony jest w planie na poziomie 1,3. Jest to poziom bardzo wysoki, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, iż pobliskie tereny zagospodarowane są budynkami niskimi, w przeważającej części parterowymi. Intensywność zabudowy na działkach już zainwestowanych nie przekracza zatem wartości 0,5. Wobec powyższego ustalony wskaźnik na poziomie 1,3 uznaje się za w zupełności wystarczający. 7) Procedowane zmiany legislacyjne w zakresie planowania przestrzennego są na wstępnym etapie przez co ciężko jest przewidywać moment ich wejścia w życie. O zmianach przepisów w materii związanej z planowaniem przestrzennym mówi się od wielu lat jednak do tej pory nie są widoczne rezultaty prac legislacyjnych w tym zakresie. Wobec powyższego a także wobec faktu, iż procedura realizacji niniejszego projektu planu jest na zaawansowanym etapie nie uznaje się za zasadne porzucanie prac nad planem.

	dnia 22.10.2018r., jak i na uwagi złożone niniejszym pismem oraz poinformowanie o panujących procedurach lub zwyczajach w tym zakresie.				
Uwaga z dnia 15.07.2019 r.					
9.	Wniosek o zmianę zapisów w paragrafie 16, punkt 4. podpunkt 3) oraz punkt 6. podpunkt 2). - Obecna treść par. 16 pkt 4 . podpunkt 3) „nakaz lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno-zachodniej"; treść wnioskowana: „ W przypadku lokalizacji ramp przeładunkowych od strony południowej oraz wschodniej, należy zachować odległość min. 40 m, od pasa zieleni izolacyjnej „1 ZI " . - Obecna treść par. 16 pkt 6 . podpunkt 2) „nakaz lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony zachodniej lub północno-zachodniej"; Treść wnioskowana: „W przypadku lokalizacji ramp przeładunkowych od strony południowej oraz wschodniej, należy zachować odległość min. 40 m, od pasa zieleni izolacyjnej „1 ZI". Autor uważa, że są to zapisy istotnie ograniczające możliwość zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem w ramach funkcji magazynowo - przemysłowej, podyktowane względami technologicznymi układu budynków oraz zapewnieniem dostępu do nich. Wyznaczenie wokół terenu inwestycyjnego szerokich pasów zieleni „1ZI" jak również obowiązku pozostawienia dodatkowego pasa zieleni o szerokości 5 do 10m w ramach terenów 2U/UC oraz 10U/UC stanowi w ocenie autora wystarczające oddzielenie funkcji przemysłowej od mieszkaniowej zapewniające rozdział tych funkcji oraz spełnienie wymogów w zakresie emisji.	Działki w obrębie terenów 2U/UC, 10U/UC Tereny 2U/UC, 10U/UC – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²		-	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przyjęcia proponowanych przez składającego uwagę zapisów. Uwaga została natomiast częściowo uwzględniona poprzez wprowadzenie następujących zapisów: 3) nakaz lokalizowania ramp przeładunkowych wyłącznie od strony terenów oznaczonych w planie symbolem 11U/UC i 10U/UC; 4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3, nie obowiązuje w sytuacji, gdy pomiędzy realizowanym budynkiem, a terenem 1ZI znajduje się już inny budynek o wysokości co najmniej 10 m; w powyższej sytuacji dopuszcza się realizację ramp przeładunkowych od strony terenów 11U/UC i 10U/UC jak również od strony sąsiadującej z istniejącym budynkiem, o którym mowa powyżej, na odcinku, na którym ściany tych budynków znajdują się bezpośrednio naprzeciwko siebie; w sytuacji opisanej powyżej rampy przeładunkowe można również sytuować od strony terenu 4MN na całej długości ściany, jeżeli równoległa do niej ściana sąsiadującego budynku będzie położona bezpośrednio naprzeciwko na odcinku minimum 60% szerokości ściany na której zlokalizowane będą rampy przeładunkowe;
Uwaga z dnia 28.11.2019 r.					
10.	Wniosek o: 1) całkowite usunięcie zapisu zamieszczonego w Rozdziale 3, §16, ust. 4, pkt 4 o treści: nakaz, o którym mowa w pkt. 3, nie obowiązuje w sytuacji, gdy pomiędzy realizowanym budynkiem, a terenem 1ZI znajduje się już inny budynek o wysokości co najmniej 10 m; w powyższej sytuacji dopuszcza się realizację ramp przeładunkowych od strony terenów 11U/UC i 10U/UC jak również od strony sąsiadującej z istniejącym budynkiem, o którym mowa powyżej, na odcinku, na którym ściany tych budynków znajdują się bezpośrednio naprzeciwko siebie; w sytuacji opisanej powyżej rampy przeładunkowe można również sytuować od strony terenu 4MN na całej długości ściany, jeżeli równoległa do niej ściana sąsiadującego budynku będzie położona bezpośrednio naprzeciwko na odcinku minimum 60% szerokości ściany na której zlokalizowane będą rampy przeładunkowe; Jako argumenty podano: - Aktualnie hala zlokalizowana w Czeladzi przy ul. Gdańskiej 16 jest zlokalizowana od domu wnioskodawcy w odległości 440 metrów (w linii prostej). Wnioskodawca przypomina, że hala jest zwrócona rampą przeładunkową w stronę domu - dokładnie w ten sposób jaki opisany został w Rozdziale 3, §16, ust. 4, pkt. 4. W porze nocnej hala emituje bardzo duży	między innymi: teren pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK86, nasypem kolejowym 2U/UC - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²		-	Uwaga nieuwzględniona. Ad. pkt 1 Zapis, o którego usunięcie wnioskuje składający uwagę, został wprowadzony do projektu planu w związku z częściowym uwzględnieniem uwag składanych przez potencjalnych inwestorów. Argumentem za wprowadzeniem takiego zapisu był fakt, że ograniczenie hal jedynie do takich, które będą posiadały rampy przeładunkowe wyłącznie z jednej strony znacznie ograniczy możliwości inwestycyjne a tym samym wpłynie realnie na cenę nieruchomości położonych na tym terenie obniżając ich wartość. W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w tym punkcie. Ad. pkt 2 Uwaga w tym punkcie jest bezzasadna, bowiem zapis §16, ust. 4, pkt. 2 nie zwalnia inwestora z obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej, o której mowa §16, ust. 4, pkt. 1.

	hałas. Jest to hałas uderzeniowy o niskiej częstotliwości. Hałas o niskiej częstotliwości bardzo trudno jest tłumić czy izolować. Z odległości 440 metrów hałas jest na tyle duży, że podczas pomiaru realizowanego w sierpniu 2017 roku przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach przekroczenie hałasu w porze nocnej było na poziomie 0,8 dB (decybel). Wnioskodawca wskazuje, że zgodnie z powyższym zapisem hala przeładunkowa (wraz z rampą przeładunkową) zostanie usadowiona w odległości 70 metrów od terenów mieszkaniowych. Natomiast zgodnie z prawami fizyki na które powołuje się wnioskodawca wiadomo, że natężenie dźwięku (hałasu) jest odwrotnie proporcjonalne do kwadratu odległości od źródła. Oznacza to, że jeżeli przybliżona zostanie kolejna hala (rampa przeładunkowa) 6 krotnie w stosunku do terenów mieszkaniowych (440 metrów : 70 metrów = 6,28) to hałas od rampy przeładunkowe] tej hali wzroście 39,51 razy. Zatem przekroczenie hałasu wzrośnie z 0,8 dB do 31,6 dB. Taka wartość hałasu będzie zabójstwem dla terenów mieszkaniowych. W opinii wnioskodawcy plany zagospodarowania przestrzennego są dlatego uchwalane na czas określony i zmieniane co około 10 - 15 lat, gdyż w międzyczasie dochodzą inne czynniki, okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy uchwalaniu planu na kolejne lata. W tej sytuacji otrzymano zarówno od mieszkańców, jak również od Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska informacje, że hale wraz rampami przeładunkowymi emitują duży hałas w stosunku do terenów mieszkaniowych. Takich sygnałów w 2006 roku, przy uchwalaniu obecnego planu, nie otrzymano Dlatego wnioskodawca uważa, że w tej sytuacji -jeżeli sygnały takie docierają, to przy uchwalaniu obecnego planu zagospodarowania uwagi te powinny być uwzględniane. Wnioskodawca prosi również wziąć pod uwagę fakt, że hala przy ul. Gdańskiej 16 (JAS FBG i Specjał Sp. z o.o.) została poinformowana z 2 tygodniowym wyprzedzeniem o tym, że Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach przeprowadzi kontrolę. Dlatego w okresie tym, hala zachowywała się nadzwyczaj cicho, a pomimo tego przekroczenie nastąpiło o 0,8 dB. Gdyby podmiot nie był poinformowany o kontroli wówczas przekroczenia hałasu byłyby znacznie wyższe. - teren 2U/UC jest terenem nachylonym z zachodu na wschód. To znaczy, że zachodnia część terenu 2U/UC jest położona kilka metrów wyżej niż jego wschodnia część. Oznacza to, że jeżeli przy wschodniej granicy powstanie hala, to będzie ona położona znacznie niżej niż hala posadowiona w zachodniej części tego terenu. Powyższy zapis w planie zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do tego, że hala położona bliżej zachodniej granicy terenu 2U/UC będzie zwrócona rampą przeładunkową w stronę terenów mieszkaniowych. Wnioskodawca prosi aby wziąć pod uwagę, że hala położona przy wschodniej granicy tego terenu nie będzie zatrzymywała hałasu, gdyż będzie położona kilka metrów niżej. Zatem cały dźwięk z rampy przeładunkowe] hali umieszonej przy zachodniej granicy terenu „przejdzie” ponad halą umieszoną przy wschodniej granicy terenu (hala				

	położona znacznie niżej) i hałas ten trafi bezpośrednio do terenów mieszkaniowych. - w sprawie ulokowania hali i rozmieszczenia rampy przeładunkowej wyłącznie od strony terenów oznaczonych w planie symbolem 11U/UC i 10U/UC spotkano się co najmniej dwukrotnie z Panią v-ce burmistrz i co najmniej raz z Panem burmistrzem. Wnioskodawca uważa, że rozmowy te ostatecznie potwierdziły zgodę, żeby rampy przeładunkowe były rozmieszczone wyłącznie od strony terenów oznaczonych w planie symbolem 11U/UC i 10U/UC. Zdaniem wnioskodawcy zapis zezwala sytuować rampy przeładunkowe od strony terenu 4MN na całej długości ściany, jeżeli równoległa do niej ściana sąsiadującego budynku będzie położona bezpośrednio na przeciwko na odcinku minimum 60% szerokości ściany, na której zlokalizowane będą rampy przeładunkowe. Oznacza to, że aż 40% ściany rampy nie będzie osłonięte przez inne budynki. Czyli, na przykład jeżeli rampa będzie miała 100 metrów długości, to 40 metrów tej rampy przeładunkowej będzie odkryte i będzie mocno oddziaływało na tereny mieszkaniowe. Ponadto wnioskodawca uważa, że jeżeli mieszkańcy dość licznie i wielokrotnie spotykali się z włodarzami miasta i padły jakieś ostateczne ustalenia, to powinny one być podtrzymane i zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego. - usunięcie powyższego zapisu i pozostawienie jedynie zapisu, żeby rampy przeładunkowe były rozmieszczone wyłącznie od strony terenów oznaczonych w planie symbolem 11U/UC i 10U/UC nie spowoduje, że teren 2U/UC stanie się mniej atrakcyjny dla inwestora. Duże firmy jak Panattoni czy MLP posiadają architektów, którzy potrafią zaprojektować hale magazynowe, które zarówno będą zgodne z planem zagospodarowania, a jednocześnie będą powodowały maksymalne wykorzystanie dostępnego terenu, a co za tym idzie maksymalizację zysków firmy. 2) modyfikację zapisu zamieszczonego w Rozdziale 3, §16, ust. 4, pkt. 2 o treści: Dopuszczenie realizacji wału ziemnego o wysokości minimum 2 m i dowolnej szerokości wzdłuż granicy terenu 2U/UC z terenem 1ZI celem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wykorzystaniem ziemi pozyskane] z tego terenu w trakcie realizacji inwestycji budowlanych; w przypadku realizacji wału ziemnego obowiązek jego obsadzenia zielenią izolacyjną w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów; Wnioskodawca proponuje następujące brzmienie tego zapisu: Dopuszczenie realizacji wału ziemnego o wysokości minimum 2 m i dowolnej szerokości wzdłuż granicy terenu 2U/UC z terenem 1Zl celem ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wykorzystaniem ziemi pozyskanej z tego terenu w trakcie realizacji inwestycji budowlanych; w przypadku realizacji wału ziemnego obowiązek jego obsadzenia zielenią izolacyjną w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów w pasie terenu szerokości minimum 10 m. Jako argument podano: - zapis zamieszczony w Rozdziale 3, §16, ust. 4, pkt. 2 zdaniem wnioskodawcy jest nieprecyzyjny. Czytając ten zapis wprost rozumie się, że				

	jeżeli inwestor wybierze wariant z wałem ziemnym o wysokości 2 metrów, to wał ten może być dowolnej szerokości, a co za tym idzie pas zieleni, którym będzie ten wał obsadzony również może mieć dowolną szerokość (podobnie jak wał). Dlatego wnioskodawca uprzejmie prosi o dodanie, że w tym przypadku pas zieleni również powinien mieć minimum 10 metrów szerokości. Do wniosku dołączono pismo z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Katowicach 2 dnia 23.01.2018 informujące o przekroczeniach hałasu w porze nocnej.				
Uwaga z dnia 12.12.2019 r.					
11.	Wniosek o: 1. wprowadzenie dla terenu działek ewidencyjnych nr 18/1; 19/3; 19/5; 20/1 jednostki oznaczonej symbolem 2KDD, tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 3. Wprowadzenie do jednostki oznaczonej symbolem 1Zl zapisu o dopuszczalnym przeznaczeniu: dojazdy i dojścia; 4. Dodanie do §16, pkt. 4 ust. 1) zapisu: powyższy nakaz nie dotyczy fragmentu terenu 2U/UC zlokalizowanego w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 1Zl, na którym zlokalizowane są dojazdy i dojścia; Uzasadnienie: Jako współwłaściciel nieruchomości położonych w jednostce 2U/UC i jednocześnie Inwestor zainteresowany realizacją na tym terenie kompleksu hal magazynowo - produkcyjno - logistycznych, o łącznej powierzchni ok. 50 000 m², wnioskodawca prosi o wprowadzenie powyższych zapisów, które są niezbędne celem prawidłowego skomunikowania terenów 2U/UC. Dojazd od ulicy 3 Szyb poprzez istniejącą i funkcjonującą drogę asfaltową jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem, które pozostanie w zgodzie z obowiązującymi rozporządzeniami i przepisami dotyczącymi lokalizacji zjazdów publicznych dla tego rodzaju inwestycji. Zdaniem wnioskodawcy należy zauważyć, że: - brak jest możliwości skomunikowania terenu oznaczonego symbolem 2U/UC od strony ulicy Gdańskiej, poprzez fragment działki ewidencyjnej nr 131/3 z uwagi na zbyt duże natężenie istniejących i już zaplanowanych zjazdów na odcinku ok. 150 m - w chwili obecnej na tym terenie funkcjonują już 2 zjazdy publiczne na działkę ewidencyjną 73/2 oraz 121/2 oraz dwa kolejne, projektowane zjazdy publiczne (zjazd główny i zjazd p.poż) w ramach inwestycji na działkach ewidencyjnych o numerach 132/6, 9/1, 10, 8/3, 131/3 zgodnie z wydaną decyzją nr 2/2018 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia - powyższe uniemożliwia zaprojektowanie i wykonanie dodatkowego zjazdu publicznego, który byłby zgodny z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie projektowania i wykonywania zjazdów; - w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2KDD znajduje się również inny teren oznaczony symbolem 1PU, który również posiada dojazd zapewniony od strony ulicy 3 Szyb;	Nr działek: 18/1; 19/3, 19/5, 20/1, 18/2, 19/4, 19/6, 20/2 obręb 0001 Czeladź 1Zl - tereny zieleni izolacyjnej KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 2U/UC - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,		-	Ad. pkt. 1 Uwaga w tym punkcie jest bezzasadna, bowiem działki nr 18/1; 19/3; 19/5 a także niewielki fragment działki 20/1 już stanowią teren drogi 2KDD. Nie ma potrzeby by pozostała część działki 20/1 była włączana w teren powyższej drogi, bowiem nie zwiększyłoby to w żaden sposób jej użyteczności. Ad. pkt 3 i 4. Zieleń izolacyjna została wprowadzona do projektu planu na wniosek mieszkańców w celu zmniejszenia uciążliwości zabudowy produkcyjnej i usługowej realizowanej w terenach U/UC. Zieleń ta spełni swoje zadanie jedynie wtedy, gdy będzie miała charakter zwarty. Dopuszczenie dojść i dojazdów, które rozcinałyby w sposób dowolny zwarty charakter trenu 1ZI sprawiłoby, że zieleń izolacyjna straciłaby w tym miejscu swoją rolę. Uwagę uwzględniono natomiast częściowo poprzez dopuszczenie na terenie 1ZI jednego dojazdu przeciwpożarowego o maksymalnej szerokości 8m.

	- na odcinku od wnioskowanego poszerzenia terenu oznaczonego symbolem 2KDD (działki ewidencyjne nr 18/1; 19/3; 19/5; 20/1) brak jest istniejącej i nowoplanowanej zabudowy mieszkaniowej zgodnej z projektowaną zmianą miejscowego planu; - działki ewidencyjne nr 18/1; 19/3; 19/5; 20/1 w ewidencji gruntów oznaczone są symbolem dr- drogi i posiadają uregulowany stan prawny; - planowany ruch pojazdów odbywał się będzie jedynie na odcinku od skrzyżowania z ulicą Gdańską do wjazdu na teren planowanej Inwestycji; W zakresie wnioskowanego uzupełnienia przeznaczenia dopuszczalnego o dojazdy i dojścia dla terenu oznaczonego symbolem 1Zl wnioskodawca pragnie zwrócić szczególną uwagę, że jest ono niezbędne dla prawidłowego zapewnienia komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem 2U/UC zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych w zakresie spełnienia warunku określonego w § 16. 1. Na wydzielony teren o powierzchni przekraczającej 5 ha, na którym znajdują się obiekty wymienione w § 12 ust. 1, oraz na place targowe i wystawowe o takiej powierzchni należy zapewnić co najmniej dwa. Biorąc pod uwagę, że teren oznaczony symbolem planu 2U/UC przekracza swoją powierzchnią obszar 5 ha oraz jego przeznaczenie, z którym niewątpliwie wiąże się spełnienie warunków określonych ww. rozporządzeniu, niezbędne jest rozszerzenie dopuszczalnego przeznaczenia o wnioskowany zapis dla terenu 1Zl, celem umożliwienia zlokalizowania na tym terenie drogi przeciwpożarowej, która z racji swojego założenia wykorzystywana będzie jedynie w sytuacjach zagrożenia i ratowania zdrowia i życia ludzi.				
Uwaga z dnia 11.12.2019 r.					
12.	Wniosek o zmianę zapisu w wyłożonym projekcie zmian do obowiązującego obecnie mpzp. Proponowana zmiana zapisu dotyczy wysokości opłaty planistycznej. Wnioskodawca prosi o obniżenie proponowanej w projekcie opłaty planistycznej w wysokości 20% na 5%, która to wysokość zapisana jest w aktualnie obowiązującym mpzp dla wymienionego obszaru.	działka 1/1 ul. 3-ci Szyb i inne 1PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, 6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3U/UC, 6U/UC - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym obiekty		-	Uwaga nieuwzględniona. Stawka procentowa dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym we wszystkich planach miejscowych procedowanych w ostatnich latach w Czeladzi, została ustalona na poziomie 20% lub 30%. Brak uzasadnienia dla zmiany wysokości stawki wyłącznie w ramach niniejszego projektu planu.

		handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,			
Uwaga z dnia 12.12.2019 r.					
13.	Wnioskodawca kwestionuje ustalenia projektu i składa uwagi następującej treści: a) przyjęte ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3U/UC tereny zabudowy usługowo- produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie są zgodne z bieżącymi uwarunkowaniami i zmieniającymi się okoliczności przestrzenno-prawnymi, dalsze zwiększanie prowadzonej na tym terenie działalności – parku logistycznego oraz powstanie potencjalnie nowego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego stanowić będzie nadmierne obciążenia dla istniejącej infrastruktury drogowej oraz brak możliwości zapewnienia możliwości właściwego skomunikowania obszaru, b) przyjęte ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U/UC tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², wraz z pozostałymi przeznaczeniami dopuszczonymi dają bardzo szerokie spektrum potencjalnego nowego zagospodarowania - przyjęte założenie nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania, traktując te tereny, jako niezagospodarowane i wprowadzając tak szeroki wachlarz przeznaczeń w celu ich aktywizacji - co w istniejącym stanie jest już nieaktualne i powinno zostać zmienione - poprzez ograniczenie przeznaczeń podstawowych i dopuszczonych wyłącznie do stanu istniejącego, c) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3U/UC nie uwzględniono faktu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Trzeci Szyb oraz Pusta - podstawowa funkcja produkcyjna i magazynowa będzie znacząco wpływała na komfort zamieszkania w tym terenie, nie będzie to działalność racjonalna gospodarczo oraz przyjazna dla ludzi i środowiska - powstaje uzasadniona wątpliwość, co do możliwości lokalizacji dużego zakładu produkcyjnego lub dużego nowego centrum logistycznego lub nowego obiektu wielkopowierzchniowego w tym obszarze, wnioskodawca prosi o odstąpienie od funkcji produkcyjnej, gdyż obecnie tak na tym terenie jest nierealizowana, d) w ramach §16. ust. 3 pkt. 1 lit. a ustalono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 90% - wskaźnik ten stoi w sprzeczności z ustalonym w §16. ust. 3 pkt. 4 lit. a) wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%, gdyż nie pozostawiono żadnej powierzchni na obsługę komunikacyjną taką jak drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe, które dla hal produkcyjnych i magazynowych są niezbędne, stąd przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy jest nieracjonalny i fikcyjny i powinien	Działki w obrębie terenu 3U/UC, U/UC U,UC - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²		-	Uwaga nieuwzględniona. Składająca uwagę wnioskuje o ograniczenie przeznaczeń podstawowych i dopuszczalnych wyłącznie do stanu istniejącego. Takie ograniczenie byłoby znaczącym zmniejszeniem możliwości inwestycyjnych na tych terenach, bowiem obowiązujące plany miejscowe pozwalają na szeroki wachlarz możliwości inwestycyjnych. Zapisy tych planów zostały w dużej mierze przeniesione, uogólnione i ujednolicone w niniejszym projekcie planu. Ograniczenie przeznaczeń mogłoby więc wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli nieruchomości. Wskaźniki urbanistyczne i parametry dla zabudowy takie jak powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy oraz wysokość budynków w dużej mierze powielają zapisy obowiązujących planów. Ich zmniejszenie do wnioskowanych przez składająca uwagę wartości mogłoby się również wiązać z roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli nieruchomości. W pozostałych aspektach składająca uwagę nie formułuje wyraźnych wniosków do projektu planu.

	zostać znacząco zredukowane co najmniej do poziomu 40%, również ograniczenie to byłoby wskazane w związku z sąsiedztwem terenów mieszkaniowych o który była już mowa w pkt.b), oraz w związku z ustawowym obowiązkiem kształtowania racjonalnego gospodarczo oraz przyjaznego dla ludzi i środowiska zagospodarowania, e) w ramach §16. ust. 3 pkt. 2 ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 1,3 do 3,0 oznacza to, że w połączeniu z określonym wskaźnikiem powierzchni zabudowy, nieracjonalną intensyfikację zabudowy do powierzchni użytkowych niespotykanych w tym obszarze miasta oraz pomijającym wszelkie kwestie związane z obciążeniami dla terenów sąsiednich, stąd wskazuje na konieczność obniżenia tego parametru poniżej 1,0, f) w ramach §16. ust. 3 pkt. 5 ustalono maksymalną wysokość zabudowy od 15,0 m do 21,0m, która podobnie jak pozostałe przytoczone wskaźniki została dobrana arbitralnie i niezgodnie istniejącymi wysokościami obiektów w szczególności funkcjonującymi na osiedlu Piaski i osiedlu Słoneczne -- powoduje to naruszenie kształtowania zgodnie z zasadami urbanistycznymi sylwety miasta, stąd wnioskodawca wskazuje konieczność obniżenia tego parametru do 12,0 m, g) w ramach §16. ust. 5 zmiana fikcyjnych warunków „ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu szerokości minimum 7 m lub alternatywnie ekranów akustycznych łącznie z pasem zieleni szerokości minimum 3 m," poprzez ograniczenie wielkości i intensywności zabudowy - pas drzew typu „tuja" lub krzewu typu „żywopłot" nie stanowi żadnej izolacji alternatywnie ekran akustyczny o wysokości 15,0 m lub 21,0 m i kilkusetmetrowej długości będzie stanowił barierę i dysonans przestrzenny i nie zapewni komfortu zabudowy mieszkaniowej lub jej ochrony akustycznej.				
Uwaga z dnia 14.08.2020 r.					
14.	Wnioskodawca składa do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym następujące uwagi: 1. Projekt planu narusza ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, gdyż w żaden sposób nie chroni interesu społecznego oraz dobra mieszkańców ulic Małobądzkiej, ulicy Prostej i Trzeci Szyb poprzez nadmierne promowanie jednego typu zagospodarowania to jest handlu wielkopowierzchniowego oraz produkcji i magazynów - stąd uwaga o odstąpieniu od przeznaczenia na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 2. Projekt planu dostrzega wyłącznie walory ekonomiczne przestrzeni nie szanując prawa własności oraz wpływu nadmiernego zagospodarowania obiektami przemysłowymi na wartość nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe powodując spadek ich wartości - stąd uwaga o odstąpieniu od przeznaczenia na obiekty produkcyjnej lub ograniczenie parametrów zabudowy o co najmniej 20%.	Działki w obrębie terenów oznaczonych symbolami U/UC i PU. U/UC – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;		-	Organ sporządzający projekt planu miejscowego winien uwzględnić, oprócz wymagań ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, również prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Z zagadnieniami tymi związane są ściśle konsekwencje wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Wyłączenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w postaci obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² może nieść za sobą bezpośrednie negatywne konsekwencje finansowe dla gminy w postaci odszkodowań dla właścicieli nieruchomości objętych planem. Taka działalność była bowiem dopuszczona na mocy planów obowiązujących. Ponadto nie można się zgodzić ze składającym uwagę w części w której zarzuca on, iż projekt planu w żaden sposób nie chroni interesu społecznego oraz dobra mieszkańców ulic Małobądzkiej, Pustej czy 3 Szyb (brak w tym rejonie ul. Prostej), bowiem w projekcie planu zrezygnowano z

	3. Projekt planu nie kształtuje walorów architektonicznych i krajobrazowych dopuszczając bardzo wysokie obiekty w przestrzeni dzisiaj zdominowanej obiektami o wysokości maksymalnie 12,0 m - stąd uwaga, o zmniejszeniu wysokości zabudowy do 12,0 m. 4. Projekt planu nie spełnia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami w szczególności wodami opadowymi, gdyż nadmiernie uszczelniając powierzchnie poprzez 90% procent powierzchni zabudowy powoduje, że w pespektywie kilku lat ujawnią się na tym terenie problemy związane z przyjmowaniem wód opadowych i ich odprowadzaniem, poprzez brak zabezpieczenia terenów, na których wody te mogłyby w sposób naturalny być rozsączone, tym samym projekt planu ignoruje wymogi związane z adaptacją do zmian klimatu - stąd uwaga o zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 30% lub wyznaczenia dużych obszarów wolnych od zabudowy, a przeznaczonych na funkcje zieleni nawet w postaci łąk. Wskazane powyżej kwestie jednoznacznie wskazują, że zasłaniając się obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych, w tym np. uchwałą Nr LXVI/1015/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXVII / 343/2004 z dnia 26 lutego 2004 r. projekt planu nie wypełnia ustawowo przypisanych mu cech, w szczególności ewidentnie przedkłada ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu interesy prywatne - pojedynczych właścicieli nad dobro ogółu, w szczególności mieszkańców. Podnosząc kwestie związane z potencjalnymi odszkodowaniami, nie szacuje szkód społecznych i nie dostrzega, że obecne rozumienie zrównoważonego rozwoju oraz odpowiedzialności za przestrzeń zmieniło się diametralnie od 2006.	PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej			przeznaczania części działek gminnych położonych w sąsiedztwie powyższych ulic na cele budowlane i zdecydowano się przeznaczyć je na cele zieleni izolacyjnej, której rolą jest ochrona terenów mieszkaniowych położonych przy powyższych ulicach. Odnosząc się do zarzutu nie szanowania w projekcie planu prawa własności warto nadmienić, iż prawo to dotyczy w ten sam sposób właścicieli nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Stąd rezygnacja z przeznaczania terenów na obiekty produkcyjne lub zmniejszenie powierzchni zabudowy o 20% w dużej mierze ograniczy możliwości inwestycyjne właścicieli nieruchomości (składający uwagę nie wskazuje dla jakiej funkcji wnioskuje o zmniejszenie parametrów zabudowy o co najmniej 20% - w domyśle chodzi więc tak o zabudowę usługowo-produkcyjną jak i mieszkaniową). Również dopuszczona maksymalna wysokość budynków a także powierzchnia zabudowy powiela ustalenia obowiązujących planów i z powodów wskazanych powyżej uwaga w tym aspekcie nie może zostać uwzględniona. Zarzut dotyczący niespełnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, nie jest słuszny. Na obszarze objętym planem nie ma terenów o walorach przyrodniczych prawnie chronionych. Mały udział powierzchni biologicznie czynnej nie narusza żadnego przepisu prawnego. Plan powiela w tym względzie plany obowiązujące. Ponadto od 2018 r. obowiązuje tzw. „podatek od deszczu" wynikający z art. 269 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.), który dodatkowo motywuje do retencjonowania wody w obrębie działki budowlanej. Osoba składająca uwagę zarzuca, iż organ przedkłada interesy prywatne pojedynczych właścicieli nad dobro ogółu. Z powyższym stwierdzeniem nie można się zgodzić, bowiem dbanie o budżet gminy poprzez unikanie wypłacania odszkodowań a także stwarzanie warunków dla powstania dodatkowych miejsc pracy jest właśnie wyrazem dbałości o dobro mieszkańców Czeladzi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/329/2020

Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Miasta Czeladź, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, Drogą Krajową DK 86, nasypem kolejowym przystąpiono na podstawie uchwały XXXVI/465/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Czeladzi do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwala się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie przeznaczenia terenów do ustaleń studium, a także uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania właściwego ładu przestrzennego.

A.**Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1.**Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

a.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę wyłącznie tereny znajdujące się w zasięgu zwartej struktury jednostki osadniczej miasta Czeladź oraz dostępności podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, a realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b.walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów ograniczają gabaryty zabudowy, dzięki czemu plan nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miasta;

c.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

d.walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności dogodne połączenie komunikacyjne (sąsiedztwo dróg krajowych), położenie w obrębie konurbacji śląskiej a przy tym znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje obszar do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;

e.prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

f.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

g.potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej. Plan wyznacza także tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej

i wodociągowej;

h.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;

i.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

j.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2.**Wymogi art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3.**Wymogi art. 1 ust. 4**

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

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

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

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) 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 (tj. Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Niniejsza uchwała w sprawie planu miejscowego przeznacza pod zabudowę tereny położone w zasięgu jednostki osadniczej o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

B.**Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Miejska w Czeladzi przyjęła uchwałą nr XXXIV/453/2017 z dnia z dnia 20 lutego 2017r. w sprawie

aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która wykazała konieczność uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem ze względu na brak dostosowania obowiązujących planów na tym terenie do przepisów i aktualnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

C.**Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody miasta z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.