

**UCHWAŁA NR XXXIV/454/2017  
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 20 lutego 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stare Piaski”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXI/465/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stare Piaski”

**Rada Miejska w Czeladzi**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r.

**i uchwała:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stare Piaski”**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Przedmiotem planu jest teren o powierzchni około 1,5 ha określony w uchwale nr XXXI/465/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stare Piaski”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami literowymi rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Obszar objęty planem na podstawie przepisów odrębnych położony jest:

- 1) w obszarze złoża węgla kamiennego "Saturn";
- 2) w obszarze terenów płytkiej eksploatacji węgla kamiennego.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

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

- 1) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 2) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;

- 3) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 6) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;
- 7) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 9) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 15) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli.

**§ 3.** Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

**§ 4.** Ustalenia planu w części tekstowej składającej się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 5;
- 2) rozdział 2 - przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem - § 6 - § 14;
- 3) rozdział 3 - przepisy dotyczące szczegółowych ustaleń oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 15 - § 16;
- 4) rozdział 4 - przepisy końcowe - § 17 - § 18.

**§ 5.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych symbolami **1P** i **2P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym w przypadku zabudowy istniejącej ustala się możliwość jej zachowania i rozbudowy pod warunkiem, że rozbudowa nie będzie realizowana w kierunku dróg od których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakazuje się:
  - a) dachów z przesunięciem poziomów połączeń w kalenicy,
  - b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych,
  - c) stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych lub tłuczonej ceramiki;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem pkt 1;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane w sposób utrudniający widoczność kierowcom na drogach,
  - b) reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem w związku z istniejącym stanem zabudowy i zagospodarowania terenów oraz występującymi uwarunkowaniami, nie zachodzą przesłanki do ustalania przepisów dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 9. 1.** Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - 1) na terenie o symbolu **1P** przy zachowaniu parametrów minimalnej powierzchni działek budowlanych 1000,0 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 9,0 m oraz ustaleniu kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° ÷ 110°,
  - 2) na terenie o symbolu **2P** przy zachowaniu parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej 180,0 m<sup>2</sup>, minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 9,0 m oraz ustaleniu kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° ÷ 110°.

**§ 10. 1.** W zakresie obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem ustala się:

1) możliwość zachowania głównego wjazdu na teren objęty planem od strony ulicy Nowopogońskiej z wskazaniem możliwości przesunięcia istniejącego wjazdu o około 25,0 m do 35,0 m w kierunku południowym;

2) możliwość obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy poprzez dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) z zastrzeżeniem pkt 2 - pkt 4 następujące wskaźniki do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycyjnego:

a) 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usług handlu,

b) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur,

c) 30 miejsc na 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych;

2) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;

3) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

4) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingów.

3. Ustala się możliwość wydzielenia dróg rowerowych w ramach terenów objętych planem.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pobór wody z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzaniem:

a) ścieków bytowych i podczyszczonych ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej,

b) wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

a) ustala się zaopatrzenie poprzez istniejącą sieć kablową,

b) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci kablowej;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dla potrzeb produkcyjnych, grzewczych, przegotowania ciepłej wody użytkowej i posiłków:

a) ustala się dostawę ciepła ze źródeł, których emisja pyłu i gazu nie przekracza aktualnych norm ochrony środowiska,

b) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej pod warunkiem zachowania jej tranzytowego charakteru;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;

6) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego „Saturn” oraz w granicach terenów płytkiej eksploatacji węgla kamiennego.

**§ 13.** Dla terenów o symbolach **1P** i **2P** ustala się stawkę 30 % procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 15.** Dla terenu o symbolu **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) pomieszczenia usług administracji, gastronomii i handlu,
  - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, place, parkingi jedno- i wielopoziomowe, obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
  - d) garaże dla pojazdów i sprzętu,
  - e) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) wszelkiego rodzaju użytkowań, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1P**:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,4,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%,
  - d) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 15,0 m,
    - budowle – 18,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - f) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje dachów,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 90,0 m.

**§ 16.** Dla terenu o symbolu **2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) pomieszczenia usług administracji, gastronomii i handlu,
  - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, place, parkingi jedno- i wielopoziomowe, obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
  - d) garaże dla pojazdów i sprzętu,
  - e) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) wszelkiego rodzaju użytkowań, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane;

- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **2P**:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki – 14,5 m,
    - budowle – 12,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - f) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje dachów,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 300,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 18,0 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Czeladzi  
Jolanta Moćko