

**Uchwała Nr LXVI/1018/2006  
Rady Miejskiej w Czeladzi**

**z dnia 19 kwietnia 2006r.**

**w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLII/619/2004 z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź.

**Rada Miejska w Czeladzi**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr LXI/920/2005 z dnia 29.12.2005 r

**uchwała:**

**plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze obejmującym teren ograniczony:  
od strony wschodniej – droga krajowa DK 86  
od strony południowej – po śladzie kolei piaskowej  
od strony północnej – ul. Wiejska**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1:** Postanowienia ogólne.
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3:** Ogólne warunki zagospodarowania terenów
- Rozdział 4:** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów
- Rozdział 5:** Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
- Rozdział 6:** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 9:** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- Rozdział 10:** Przepisy końcowe i przejściowe.

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Integralną częścią niniejszej *Uchwały* są następujące załączniki:
  - 1) załącznik Nr 1 - rysunek *Planu* w skali 1:2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1:1000 oraz rastrowych map ewidencji gruntów
  - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
2. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru objętego *Planem*,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
  - 5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
    - a. triasowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom,
3. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 1), wprowadzono następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
  - 1) orientacyjny przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) treść podkładów mapowych, w tym granice działek własnościowych.

## § 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej *Uchwały* jest mowa o:

- 1) **Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć *Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami),
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – drogą krajową DK 86, od strony południowej – śladem kolei piaskowej, od strony północnej – ul. Wiejską, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **Planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź, którego ustalenia ujęte są w Uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź, w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – drogą krajową DK 86, od strony południowej – śladem kolei piaskowej, od strony północnej – ul. Wiejską, sporządzony na mapie zasadniczej 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń Planu,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Czeladź w obszarze ograniczonym od strony wschodniej – drogą krajową DK 86, od strony południowej – śladem kolei piaskowej, od strony północnej – ul. Wiejską,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę *Planu* o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi,
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej *Uchwały*,
- 8) **nieruchomości budowlanej** – należy przez to rozumieć kompleks działek budowlanych pozostających we władaniu jednego inwestora, których łączna wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej *Uchwały*
- 9) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony niniejszą *Uchwałą* sposób przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby przeznaczenia terenu jako dopuszczalne,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może być zamienny, dominujący, równoważny lub uzupełniający w stosunku do przeznaczenia podstawowego,

- 12) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne do realizacji danego ustalenia,
- 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w *Uchwale*,
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymagane jest usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiązanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii
- 16) **niewydzielonym dojeździe** – należy przez to rozumieć niewydzieloną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę dojazdową lub służebność drogową niezbędne dla zapewnienia dojazdu i doprowadzenia mediów do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 17) **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wewnętrzne, pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone,
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 19) **poziom terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 20) **zbliżonej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć zbliżone formy otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i formy dachów,
- 21) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację,
- 22) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danym terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 23) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów,
- 24) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych
- 25) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 3

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:
  - 1) **U** tereny usług publicznych i komercyjnych
  - 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **K** tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 4) **KD** tereny komunikacji, w tym
    - KDd** tereny dróg publicznych – dojazdowych

## Rozdział 3

### Ogólne warunki zagospodarowania terenów

#### § 4

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne:

#### 1. Nakazy:

- 1) stosowanie zasad dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5 *Uchwały*,
- 2) stosowanie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 6 *Uchwały*,
- 3) lokalizowanie niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 7 *Uchwały*,
- 4) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej potwierdzony stosownym zezwoleniem zarządcy drogi lub pośrednio poprzez niewydzielony dojazd,
- 5) zapewnienie przy realizacji nowej zabudowy usługowej dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych,
- 6) dbałość o osiągnięcie harmonii przestrzennej nowych i przebudowywanych obiektów oraz zagospodarowania terenu,
- 7) wtórne zagospodarowanie humusu.

#### 2. Zakazy:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) naruszanie urządzeń melioracji wodnych,
- 3) magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością na danym terenie lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
- 4) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pylących z zastrzeżeniem dopuszczeń
- 5) składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
- 6) wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu z użyciem materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej.

#### 3. Dopuszczenia:

- 1) Adaptuje się istniejące zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury,
- 2) Podstawowemu przeznaczeniu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:
  - a. zieleń urządzona,
  - b. komunikacja wewnętrzna (dojazdy, ulice wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, ścieżki rowerowe i drogi piesze),
  - c. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej zrealizowane w formie obiektów wbudowanych, podziemnych lub wolnostojących w tym zbiorników retencyjnych,
- 3) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie terenu poprzez jego niwelację, deniwelację oraz wykonywanie innych robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiadujących, tj. w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami opadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodujący powstawania na działkach sąsiednich osuwisk (w przypadku wykopów w terenie przyległym) lub zasypywania działek (w przypadku nasypów w terenie przyległym). Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego *Planu*.
- 4) Stosowanie materiałów pylących do podbudowy nawierzchni utwardzonych.

## ROZDZIAŁ 4

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

#### § 5

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych i komercyjnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U i 4U** o przeznaczeniu.
  - 1) podstawowym: tereny obiektów handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, administracji, turystyki, oświaty, zdrowia, łączności, kultury, obsługi komunikacji,
  - 2) uzupełniającym: tereny zieleni
2. Dla wymienionych w § 5, ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Nakazy:
    - a) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - maksymalna powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonych 50% powierzchni nieruchomości budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
      - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m
    - b) w przypadku realizowania obiektów handlowych i usługowych w formie zorganizowanych zespołów pawilonów należy zachować ich zbliżoną formę architektoniczną i zapewnić wspólne zagospodarowanie terenu,
    - c) uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej działki w zakresie transportu – dostaw z właściwym zarządcą drogi publicznej,
    - d) stosowanie następujących zasad umieszczania reklam:
      - Umieszczanie wolnostojących reklam nie może utrudniać komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, pogarszać warunków zamieszkania w terenach sąsiednich.
      - Umieszczanie reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że element ten należy do podmiotu posiadającego lub użytkującego lokal w tym budynku.
      - W przypadku, gdy w budynku występuje więcej podmiotów, powierzchnia reklamowa rozdysponowana jest przez właściciela lub zarządcę w formie modułowej poszczególnym zainteresowanym.
    - e) uwzględnianie w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **4U**, potrzeby ochrony istniejących zbiorników wodnych wraz z roślinnością przybrzeżną;
    - f) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

Lp.	Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych
1	Hotele, motele, pensjonaty	1 pokój lub 4 łóżka	1
2	Sklepy, domy towarowe, obiekty ekspozycyjno-handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
3	Kancelarie prawnicze, przychodnie i gabinety lekarskie, itp	1 gabinet	1
4	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	4 miejsca konsumpcyjne	1
5	Biura, urzędy, banki, usługi związane z administracją	100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży	1
6	Domy kultury, biblioteki, itp.	125 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1
7	Obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów, obiekty wystawowe	10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie	1
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych itp.	1 stanowisko naprawcze	3

9	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
10	Stacje gazowe	1 obiekt	2
11	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2

2) Zakazy:

- a) realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i obiektów magazynowych o powierzchni użytkowej powyżej 500 m<sup>2</sup>
- b) realizacja funkcji mieszkaniowych,
- c) lokalizowania obiektów przemysłowych,
- d) przekraczanie lub niedotrzymanie warunków zagospodarowania terenu wyrażonych w ust 1 – nakazach.
- e) na terenie oznaczonym symbolem 4U – realizacji funkcji produkcyjnych oraz likwidacji stawu przy ul. Wiosennej wraz z roślinnością przybrzeżną - szuwarową i grupą drzew.

3) Dopuszczenia:

- a) lokalizowanie garaży, o ile są wbudowane w obiekt o funkcji usługowej i służą tej funkcji,
- b) lokalizowania parkingów dla samochodów osobowych do 100 miejsc parkingowych,
- c) lokalizowanie myjni i warsztatów samochodowych,
- d) lokalizowanie stacji paliw,
- e) lokalizowanie obiektów biurowych,
- f) lokalizowanie nieuciążliwego rzemiosła i wytwórczości
- g) lokalizowanie wolnostojących wież i masztów, w tym należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany,
- h) wprowadzanie infrastruktury technicznej towarzyszącej obiektom lokalizowanym zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- i) wprowadzanie obiektów małej architektury,
- j) wprowadzanie obiektów tymczasowych służących obsłudze sprzedaży sezonowej.

## § 6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku Planu symbolem **1MN** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) uzupełniającym:
  - a. tereny usług i handlu w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej,
  - b. tereny zieleni i ogrodów przydomowych.

2. Dla wymienionych w § 6, ust 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) Nakazy:

- a. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących do 30% powierzchni zabudowy oraz wysokości 1,0 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 3,5 m (przy realizacji dachów płaskich) lub nie więcej niż 6,0 m (przy realizacji dachów dwu i wielo spadowych),
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 kondygnacje nadziemne z użytkowymi poddaszami i nie więcej niż 11 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - stosowanie dachów płaskich, symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, kalenice dachów równoległe lub prostopadłe do osi drogi publicznej lub wewnętrznej przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu do zabudowy, pokrycie dachów blachą, dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu i szarości lub w przypadku dachów płaskich zastosowanie innych materiałów,
- b. zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w granicach władania terenem, w ilości 2 miejsca parkingowe (w tym w garażach) na 1 mieszkanie lub na 1 dom jednorodzinny,

- c. wykończenie elewacji - w kolorach nie powodujących dysharmonii z otoczeniem.
- 2) Zakazy:
- a. lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym oraz przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
  - b. realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń o wysokości powyżej 1,2 m nad poziomem terenu,
  - c. lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy w czasie realizacji inwestycji.
  - d. lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej i zespołów antenowych telefonii komórkowej usytuowanych na dachach budynków,
  - e. stosowania na elewacjach „sidingu”, blach fałdowych oraz innych tym podobnych materiałów niebudowlanych,
  - f. stosowanie od strony drogi ogrodzeń innych niż ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
  - g. lokalizowanie masztów o wysokości przekraczającej 6 m,
  - h. przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wyznaczonego w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej,
  - i. budowy na działkach garaży dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t
- 3) Dopuszczenia:
- a. adaptacja oraz możliwość przebudowy i modernizacji istniejących obiektów niezgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, bez możliwości ich rozbudowy,
  - b. adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń niniejszego *Planu*,
  - c. sytuowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym w granicy własności na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub pod warunkiem nie ograniczania możliwości użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego lub projektowanego,
  - d. lokalizowanie funkcji usługowej i handlowej w powiązaniu z istniejącą lub projektowaną zabudową funkcji podstawowej, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:
    - funkcja ta nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej zabudowy funkcji podstawowej,
    - zapewnione zostaną miejsca parkingowe w ilości co najmniej 2 miejsca na 1 punkt usługowy lub handlowy,
    - nie zostanie ograniczona możliwość użytkowania działek sąsiednich,
    - funkcja ta nie spowoduje uciążliwości dla działek sąsiednich,
  - e. umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków o łącznej powierzchni tych reklam nieprzekraczającej 2,0 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, że treść reklamy związana jest wyłącznie z działalnością prowadzoną na nieruchomości na której reklama jest umieszczona

## § 7

1. Wyznacza się **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków**, oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem **2K**, o przeznaczeniu:
  - 1) podstawowym: tereny pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 2) uzupełniającym:
    - a. tereny komunikacji,
    - b. tereny urządzeń transportu samochodowego,
    - c. tereny zieleni.
2. Dla wymienionych w § 7, ust. 1 terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Nakazy:
    - a. wysokość zabudowy – dostosowana do potrzeb technologicznych,

- 2) Zakazy:
  - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
  - b. przekraczania wysokości powyżej wysokości wynikającej z uzasadnionych potrzeb technologicznych,
- 3) Dopuszczenia:
  - a. lokalizowanie związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów administracyjno-technicznych,
  - b. utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych. zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu,
  - c. lokalizowanie funkcji usługowych w ramach adaptacji obiektów istniejących lub w nowych obiektach o maksymalnej wysokości do 12m, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni nieruchomości budowlanej

## § 8

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, oznaczonych na rysunku *Planu* symbolami **KD**, w tym tereny dróg publicznych: **KDd**.
2. Dla wymienionych w § 8, ust. 1 terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale nr 7 *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*.

## Rozdział 5

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

## § 9

1. W obszarze objętym *Planem* występują następujące tereny podlegające ochronie:
  - a) triasowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 329 Bytom.
2. Podczas realizacji ustaleń *Planu*, należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 10

1. Podczas realizacji ustaleń *Planu*, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisyjnych oraz standardów jakości powietrza. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

## § 11

1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązuje zakaz składowania wszelkiego rodzaju niezabezpieczonych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
2. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów, nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.



## § 12

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni nieprzepuszczalnych, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
4. W realizacji rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej terenu należy uwzględniać usytuowanie obszaru objętego *Planem* w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Bytom (T/3).

## § 13

1. W obszarze objętym niniejszym *Planem* nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W obszarze objętym niniejszym *Planem* nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## § 14

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów.
2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.
3. W obszarze objętym *Planem* mogą występować materiały archeologiczne. Z tego względu ustala się obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego lub badań wyprzedzających dla prac ziemnych związanych z posadowieniem budynków i budowli.

## Rozdział 6

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

## § 15

1. Wyznaczenie i udostępnienie nieruchomości gruntowej do zabudowy wymaga:
  - 1) zapewnienia dojazdu:
    - a. bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na wjazd z drogi publicznej,
    - b. poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej,
  - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków potwierdzone przez gestorów sieci.
2. Warunki podziału terenów na działki budowlane:
  - 1) zapewnienie zgodności dokonywanych podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej
  - 2) projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej
  - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków,
3. W przypadku niejednoczesnej realizacji zamierzeń budowlanych, dla których konieczne jest opracowanie wspólnego projektu zagospodarowania działek lub terenów, zamierzenia budowlane realizowane wcześniej, winny uwzględniać dostępność pozostałych działek lub terenów do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.
4. Ustala się, że podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu.
5. Minimalne powierzchnie projektowanych działek do zabudowy:
  - 1) usługowej, przemysłowej i innej w terenach oznaczonych symbolem **U** – powierzchnia działek winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.

2) mieszkaniowej w terenie **MN** – 500m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 18m.

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 16

1. Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. Sposób zagospodarowania dróg, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni określają przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się, wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych i niewydzielonych dojazdów zapewniających prawidłową obsługę działek, pod warunkiem zastosowania odpowiedniej szerokości pasów terenu, przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych, jednak nie mniejszych niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych.
4. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) tereny oznaczone symbolami **1MN**, **2K**, i **3U** obsługiwane poprzez istniejącą drogę publiczną - ul. Wiejską
  - b) teren oznaczony symbolem **4U** obsługiwany poprzez istniejącą drogę publiczną ul. Wiejska oraz projektowaną drogę publiczną oznaczoną symbolem **5KDd**.

#### § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku *Planu* symbolem identyfikacyjnym **KDd** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: **drogi dojazdowe**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania w granicach *Planu* dla dróg zbiorczych:
  - 1) Nakazy:
    - a. szerokość między liniami rozgraniczającymi – min. 15m, w tym pas terenu szerokości min. 5m przeznaczony do zagospodarowania zielenią wysoką i niską, w celu rozdzielania drogi o symbolu 5 KDd od drogi krajowej.
    - b. minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c. wyposażenie w chodniki – jednostronne lub obustronne,
    - d. włączenie projektowanej drogi o symbolu 5 KDd do ul. Wiejskiej zlokalizować w sposób nie kolidujący z rozwiązaniami projektowanego węzła drogowego dwupoziomowego na skrzyżowaniu ul. Wiejskiej z drogą krajową nr 86.
  - 2) Zakazy:
    - a. lokalizowanie zabudowy nie stanowiącej przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
  - 3) Dopuszczenia:
    - a. wprowadzanie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi,
    - b. lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych,
    - c. lokalizowanie ścieżek rowerowych,
    - d. lokalizowanie zatok autobusowych, wiat przystankowych i kiosków,
    - e. pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego,
    - f. lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

#### § 18

1. Na wszystkich terenach objętych *Planem* utrzymuje się dotychczasową sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, przez adaptację.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegów istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku *Planu* sieci i wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad

- określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
    - 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów,
    - 2) wzdłuż istniejących sieci, w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących,
    - 3) pomiędzy linią rozgraniczającą pasów drogowych, a wyznaczoną linią zabudowy,
    - 4) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie - w najmniejszej odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami,
  4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w zakresie:
    - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
      - a. z miejskich sieci wodociągowych, z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy,
      - b. w bilansach zapotrzebowania na wodę uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
      - c. dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodnych,
      - d. korzystanie ze studni indywidualnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - 2) **odprowadzania ścieków komunalnych:**
      - a. do oczyszczalni ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
      - b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w terenach oznaczonych symbolem **4U** dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i pod rygorem wywozu ścieków do oczyszczalni,
      - c. obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, bądź ich rolnicze wykorzystywanie, a także wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych,
      - d. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
    - 3) **odprowadzania wód opadowych:**
      - a. do miejskich sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających ścieki,
      - b. do czasu realizacji kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych w obszarze Miasta, w rejonach nie posiadających takowej kanalizacji, wody opadowe przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych lub do gruntu, należy skutecznie podczyścić do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
      - c. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń kanalizacyjnych,
      - d. dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych odbierających wody opadowe,
    - 4) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
      - a. z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń np.: stacji transformatorowych itp., z zapewnieniem dostępu do sieci elektroenergetycznych służb eksploatacyjnych, według warunków technicznych podłączeń ustalonych przez właściwe przedsiębiorstwo sieciowe,
      - b. wymagane jest uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektroenergetycznych,
    - 5) **zaopatrzenia w gaz:**
      - a. w sposób dopuszczony przepisami odrębnymi,
    - 6) **zaopatrzenia w energię cieplną:**
      - a. ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, przy zaleceniu likwidacji niskiej emisji poprzez wprowadzanie paliw lub technologii proekologicznych,
      - b. dla budynków nowoprojektowanych stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku, zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
    - 7) **gospodarki odpadami komunalnymi:**
      - a. obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko, zgodnie z *Planem gospodarki odpadami dla Miasta Czeladź*.

## § 19

W obszarze objętym niniejszym *Planem* nie występują przestrzenie publiczne oraz tereny przeznaczone na realizację imprez masowych

## § 20

Ustala się następującą listę głównych celów publicznych:

1. Zadania związane z realizacją budowy drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **5KDd** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

## Rozdział 8

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

## § 21

W terenach objętych niniejszym *Planem* dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji ustaleń *Planu*.

## Rozdział 9

### Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## § 22

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 5 % (słownie: pięć procent), służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych *Planem*, dla nieruchomości nie stanowiących własności gminy Czeladź, zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem: **4U**.
2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe i przejściowe

## § 23

Wykonanie *Uchwały* powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

## § 24

*Uchwała* podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Czeladź.

## § 25

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czeladzi  
Janusz Gątkiewicz