

**Uchwała Nr LXV/1138/2010  
Rady Miejskiej w Czeladzi**

**z dnia 25 marca 2010 r**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Rojce”**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXI/377/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 31 stycznia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, uchwalonym uchwałą Nr LXI/920/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2005r., a następnie zmienionego uchwałą Nr VII/65/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 1 lutego 2007r. oraz uchwałą Nr LVI/909/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 sierpnia 2009r.

**Rada Miejska w Czeladzi  
uchwała**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Rojce”.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1: Postanowienia ogólne dla całego obszaru objętego planem.
- Rozdział 2: Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- Rozdział 11: Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 12: Obszary ograniczonego użytkowania.
- Rozdział 13: Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 14: 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 15: Ustalenia końcowe.

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne dla całego obszaru objętego planem.**

**§1**

1. Granice obszaru objętego planem, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, określono na rysunku planu i stanowią je:
  - 1) od strony północnej: granica administracyjna miasta Będzina;
  - 2) od strony zachodniej: ulica Grodziecka i droga zbiorcza (oznaczona na rysunku studium);

- 3) od strony południowej: droga krajowa DK 94 do granic administracyjnych miasta Będzina;
  - 4) od strony wschodniej: działka nr 1, karta mapy 10.
2. Integralną część planu stanowią:
- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
  - 2) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu”, sporządzony na bazie przeskalowanych urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1:1000;
  - 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) 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

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania ładu przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Ustalenia planu, o których mowa w ust. 1 opracowano z uwzględnieniem prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opracowaniem ekofizjograficznym dla w/w terenu.

## §3

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
- 1) "planie" należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
  - 2) "rysunku planu" należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
  - 3) "terenie" należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowymi;
  - 4) "przeznaczeniu terenu" należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego obowiązującego dla danego terenu;
  - 5) "przeznaczeniu podstawowym" należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie główny sposób użytkowania działki budowlanej (stanowiący więcej niż 55%

- powierzchni działki), na cele którego może ona być wykorzystana w całości lub któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne lub uzupełniające, zgodnie z dalszymi zapisami planu;
- 6) „przeznaczeniu dopuszczalnym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki (stanowiący nie więcej niż 45% powierzchni działki), który może być realizowany pod określonymi warunkami, sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
  - 7) „przeznaczeniu uzupełniającym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, który może na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu występować przy każdym zrealizowanym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
  - 8) „działce budowlanej” należy przez to rozumieć nieruchomości 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 dalszych ustaleń planu;
  - 9) „działce gruntu (ewidencyjnej)” należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej wyodrębnionej granicami i oznaczonej numerem ewidencyjnym na mapie zasadniczej (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami);
  - 10) „wskaźniku zabudowy działki budowlanej” -należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
  - 11) „zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 12) „zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej zorganizowanej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową szeregową i zespołową (małe zespoły mieszkaniowe realizowane w ramach jednego pozwolenia na budowę obejmujące więcej niż trzy budynki mieszkalne inne niż jednorodzinne wolnostojące);
  - 13) „linii zabudowy pierzejowej” należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków, tworzących wraz z budynkami istniejącymi jednorodną ciągłość zabudowy co do linii zabudowy, ilości kondygnacji, wysokości i funkcji oraz stanowiącą jedną stronę ulicy; ustalenia planu dotyczące linii zabudowy pierzejowej uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 80 % powierzchni frontowej elewacji budynku, znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dopuszcza się zabudowę całej szerokości frontu działki.
  - 14) „powierzchni zabudowy” należy przez to rozumieć powierzchnię budynku (wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej) liczoną w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię gruntu i wyrażoną w metrach kwadratowych;
  - 15) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden punkt obrysu przyziemia budynku;
  - 16) „usługach” należy przez to rozumieć wszelkie usługi poprawiające standard życia i zaspokajania codziennych potrzeb ludności;
  - 17) „usługach uciążliwych” należy przez to rozumieć usługi, które stwarzają możliwość pogorszenia stanu środowiska zgodnie z odrębnymi przepisami;
  - 18) „infrastrukturze technicznej” należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzenia i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 19) „strefie ochronnej, strefie technicznej” należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiający dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania;
  - 20) „zanieczyszczeniu” należy przez to rozumieć emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne i użytkowe środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska (zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska);

- 21) „przepisach odrębnych” należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych (innych niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi i odrębnymi przepisami.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.**

#### **§4**

1. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
- 1) granice obszaru objętego opracowaniem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;
  - 3) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) linia zabudowy pierzejowej;
  - 6) tereny scaleń i podziału nieruchomości;
  - 7) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 8) MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej;
  - 9) MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej;
  - 10) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 11) MNz+U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej z usługami;
  - 12) U – tereny usług;
  - 13) Z+U – tereny zieleni i zabudowy usługowej;
  - 14) Z – tereny trwałych użytków zielonych;
  - 15) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
  - 16) KDGP – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego;
  - 17) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
  - 18) KDLp – tereny dróg publicznych lokalnych projektowanych;
  - 19) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
  - 20) KDD – tereny dróg dojazdowych;
  - 21) KDDp – tereny dróg dojazdowych projektowanych;
  - 22) KDX - tereny ciągów pieszo – jezdnych;
  - 23) KC – tereny ciągów pieszo - rowerowych;
  - 24) KG – tereny zespołów garażowych;
  - 25) KT – tereny komunikacji tramwajowej;
  - 26) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
2. Na rysunku planu przedstawiono następujące oznaczenia informacyjne:
- 1) infrastruktura techniczna – istniejąca:
    - a) sieć energetyczna napowietrzna wysokiego i średniego napięcia ze strefą ochronną;
    - b) główne kable energetycznej;
    - c) trafostacje;
    - d) gazociąg wysokiego ciśnienia;
    - e) magistrała wodociągowa;
    - f) kolektory kanalizacji ogólnospławnej;
    - g) główne sieci wodociągowe;
    - h) G - tereny infrastruktury gazowej;
    - i) W- tereny infrastruktury wodociągów;
  - 2) infrastruktura techniczna – projektowana:
    - a) sieć wysokiego napięcia 110kV ze strefą techniczną;
  - 3) punkty widokowe i otwarcia widokowe.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

## §5

Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu i ustaleniami Rozdziału 13;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) lokalizacji nowych stacji paliw.

## §6

Ustala się na obszarze objętym planem możliwość utrzymania, przebudowy i remontu istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania terenów i użytkowania obiektów, jeżeli nie będą:

- 1) powodować degradacji otoczenia i obniżenia estetyki miejsca, odbiegając formą architektoniczną lub funkcją od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 2) zdekapitalizowane w stopniu niepozwalającym na wykonanie remontu lub podwyższenia standardu;
- 3) naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 4) naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska, przyrody i geologiczno-górnictwa, określonych w przepisach odrębnych.

## §7

W zakresie kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej ustala się:

- 1) zakaz:
  - a) budowy garaży i budynków gospodarczych przed elewacją frontową budynku;
  - b) budowy garaży, jako tymczasowych obiektów budowlanych, w tym zakaz stosowania oblicówek z blachy;
- 2) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na tych samych działkach.

## §8

Dla ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu miejskiego przy realizacji nowych budynków i budowli oraz przebudowie, remoncie istniejących ustala się:

- 1) nakaz:
  - a) dostosowania nowych parametrów do parametrów budynków sąsiednich w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości gzymsów, spadku i materiału pokrycia dachu, lokalizacji wejść i usytuowania garaży, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 13;
  - b) dostosowania kolorystyki nowej zabudowy do budynków sąsiednich przez wykluczenie rażących kontrastów kolorystycznych elewacji i ogrodzeń, w tym seledynowego, niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) spełnienia warunków o którym mowa w punktach a) i b) poprzez sporządzenie analizy graficznej i kolorystycznej budynków na najbliższych działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej;
- 2) zakaz:
  - a) stosowania jako materiału elewacyjnego materiału typu „siding” oraz blach falistych i trapezowych;
  - b) użycia przy realizacji elewacji frontowej budynku więcej niż 6 rodzajów materiałów wykończeniowych;
  - c) stosowania na elewacji frontowej więcej niż 3 kolorów, poza naturalnymi kolorami drewna, tynku, cegły, metalu.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

## §9

Na całym obszarze ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz:
  - a) wykonywania robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiednich, tj.: w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami odpadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodując powstania na działkach sąsiednich osuwisk lub zasypywania działek;
  - b) ustalania podczas wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę warunków składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych;
  - c) dotrzymania standardów emisyjnych przez istniejące, przebudowywane i nowo zabudowane obiekty budowlane;
  - d) odseparowania pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem oraz innymi metodami i środkami ograniczającymi uciążliwość w granicy działki działalności usługowej, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji;
  - e) ochrony istniejącego drzewostanu, a usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić na podstawie przepisów odrębnych;
  - f) wykorzystywania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii lub ekologicznych;
  - g) ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży przed hałasem, gdzie obowiązują dla nich odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne źródła hałasu, zdefiniowane w przepisach odrębnych;
  - h) stosowania zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych (zaleca się gatunki iglaste);
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem ustaleń Rozdziałów 9 i 10;
  - b) lokalizowania punktów usługowych w zakresie gromadzenia, składowania i przetwarzania wszelkich odpadów, w tym złomowisk;
  - c) składowania odpadów i ich utylizacji w miejscach do tego nie wyznaczonych;
  - d) składowania wszelkiego rodzaju niebezpiecznych 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;
  - e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
  - f) prowadzenia działalności gospodarczej stwarzającej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji, emisji pola elektromagnetycznego – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami;
  - g) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących;
  - h) używania materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej podczas wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu;
  - i) realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla lub odpadów.

## Rozdział 5

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

## §10

1. Ustala się następujące objekty ochrony konserwatorskiej:
  - 1) kapliczka przy ulicy Grodzieckiej przy granicy administracyjnej miasta, od strony Grodźca;
  - 2) kapliczka przy ulicy Będzińskiej obok posesji o numerze Będzińska 64.
2. Ustala się strefę ochrony ekspozycji według granic wyznaczonych na rysunku planu, w celu ochrony właściwej ekspozycji staromiejskiego zespołu zabytkowego.
3. Dla obiektów określonych w ust. 1 pkt 1 – 2 ustala się:
  - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) zakaz umieszczania reklam, tablic i znaków informacyjnych, itp., z wyjątkiem tablic oraz znaków związanych z funkcją sakralną oraz informujących o zabytku;
  - 3) dopuszcza się remonty zgodnie ze sztuką konserwatorską, z zachowaniem w szczególności materiałów wykończeniowych, w tym detalu dekoracyjnego.
4. W zasięgu strefy ochrony ekspozycji ustala się:
  - 1) zachowanie głównych punktów i ciągów widokowych;
  - 2) zakaz tworzenia nowych dominant przestrzennych w panoramie miasta.
5. Dla stref i obiektów określonych w ust. 1 i 2 obowiązują odpowiednio inne ustalenia zawarte w planie.

## **§11**

1. W celu zachowania widoku, panoram o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, wyznacza się punkt widokowy i otwarcia widokowe wyznaczone na rysunku planu.
2. Kształtowanie i ochrona widoku polegać ma na ochronie terenów w wyznaczonych otwarcjach widokowych, jako przestrzeni umożliwiającej widok panoramę Starego Miasta oraz Górę Św. Doroty w Będzinie – Grodźcu, eksponując ich wartości i walory.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.**

## **§12**

Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze objętym planem nie występują tereny zaliczone do „przestrzeni publicznych” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§13**

W zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji wolno stojących reklam, których jeden z wymiarów przekracza 2m;
- 2) montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 6m<sup>2</sup>, z wyjątkiem montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni do 20m<sup>2</sup> na budynkach, pod warunkiem, że związana jest ona bezpośrednio z działalnością prowadzoną w budynku;
- 3) lokalizowania urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych), na drzewach, w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- 4) lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości wyższej niż 6m licząc od poziomu terenu, do ich górnej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, które występują na budynkach usługowych lub mieszkaniowych z uzupełniającą funkcją usługową, przy czym ich wielkość i forma powinna być dostosowana do podziałów architektonicznych obiektów i nie przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku oraz wychodzić poza obrys elewacji;
- 5) umieszczania więcej niż jednej sztuki planszy reklamowej na jednym, wolno stojącym nośniku reklamy.

## **§14**

W zakresie obiektów małej architektury ustala się:

- 1) nakaz zharmonizowania materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z otaczającymi budynkami lub obiektami;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

## **§15**

1. Obszar objęty planem jest położony poza granicami terenu górniczego.
2. Zaleca się uzyskanie od właściwego organu nadzoru górniczego (Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach) informacji odnośnie warunków wynikających z położenia w terenie pogórnym.

## **§16**

Na całym obszarze objętym planem, w związku z ochroną wód podziemnych (GZWP Bytom T/3) i powierzchniowych ustala się:

- 1) nakaz
  - a) wyposażenia obszarów zabudowy w systemy kanalizacji wodno – ściekowej,
  - b) odprowadzenia wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów parkingowych, terenów usług do kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu, w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie,
  - c) ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami;
- 2) zakaz:
  - a) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - b) lokalizowania wylewisk płynnych i magazynów produktów ropopochodnych;
  - c) lokalizacji nowych obiektów uciążliwych dla środowiska i zagrażających wodom podziemnym.

## **§17**

W strefie ochrony pośredniej ujęcia „Grodziecka” obejmującej cały obszar objęty planem ustala się zakaz:

- 1) lokowania przemysłowych zakładów chemicznych;
- 2) stosowania chemicznych środków chwasto- i owadobójczych;
- 3) intensywnego nawożenia gleby;
- 4) budowania nowych stacji benzynowych;
- 5) składowania odpadów przemysłowych;
- 6) wykonywania głębokich wierceń geologicznych.

## **§18**

Ustala się strefę ochrony dziko występujących roślin - orlika pospolitego na obszarze zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolem 8 ZI polegającą na zachowaniu istniejącej funkcji zieleni z zakazem prowadzenia jakichkolwiek inwestycji budowlanych i infrastrukturalnych.

## **§19**

Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny zamknięte;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;



- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) tereny wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 5) tereny leśne.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### **§20**

1. Ustala się możliwość scaleń lub podziałów działek gruntu.
2. Wyznaczenie i udostępnienie działki budowlanej wymaga:
  - 1) zapewnienia dojazdu:
    - a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na zjazd z drogi publicznej;
    - b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej;
    - c) poprzez ustanowienie służebności przejazdu i doprowadzenia przyłączy, przy czym można ją ustanowić wyłącznie dla jednej działki, na rzecz której ją ustanowiono i jednej na której została ona ustanowiona;
  - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych potwierdzone przez gestorów sieci.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału działek gruntu:
  - 1) zapewnienie zgodności dokonywania 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 komunikacji;
  - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków;
  - 4) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów działek gruntu oraz zapewnienia przejazdu o szerokości minimum 3m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów do szerokości minimum 5m;
  - 5) zakaz podziału działek w taki sposób, aby nowe granice działek położone były w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi do komunikacji pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: +/- 20 st.), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w przypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
  - 6) dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez ich scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 7) dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowiąc będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji, infrastruktury technicznej lub zieleni;
  - 8) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla działek: przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe (wielokrotność działki minimalnej określonej w ustaleniach szczegółowych), oraz działek narożnych;
  - 9) podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu powstałych w wyniku podziału;
  - 10) dopuszczenie możliwości podziału działki gruntu w celu wydzielenia niezależnych działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej bądź ustanowienie służebności przejazdu.
4. Na rysunku planu wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§21**

1. Adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością remontów i przebudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemu komunikacji:
  - 1) ustala się system obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych ulic w ramach komunikacji drogowej dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) ustala się możliwość lokalizowania niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych dla obsługi elementów zagospodarowania, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu i wymogów określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych:
  - 1) ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych tras z przepisami określonymi w obowiązujących (w tym zakresie) przepisach szczególnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: KDGP, KDZ, KDLp, KDW, KDD, KDDp, KC, KDX mogą być:
    - a) trasy rowerowe;
    - b) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe;
    - c) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
    - d) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej;
    - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego;
    - f) obiekty małej architektury;
  - 3) wyodrębnia się tereny wydzielonych zespołów garażowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KG.
4. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz bilansowania miejsc postojowych dla samochodów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MNi, MNz – minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – minimum 1,5 miejsca na jedno mieszkanie;
  - 3) tereny usług U – minimum 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego plus miejsca dla pracowników w proporcji 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
  - 4) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy lokalizować w ramach działki budowlanej, na której budynek jest usytuowany lub na specjalnie wyznaczonym obszarze;
  - 5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w formie wyznaczonych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych.
5. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
  - 1) wydzielanie dróg lokalnych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 12m w liniach rozgraniczających;
  - 2) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach w liniach rozgraniczających minimum 6m dla dojazdów o długości nieprzekraczającej 150m;
  - 3) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 8m dla dojazdów o długości przekraczającej 150m;
  - 4) wydzielanie placów do zawracania i mijanek zgodnych z wymaganiami p.poż. na dojazdach do działek;

- 5) wydzielanie placów do zawracania o wymiarach minimum 12x12m na dojazdach do działek o długości powyżej 50 m;
- 6) wydzielenie ciągów pieszo - jezdnych o szerokościach minimum 5m;
- 7) wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych o szerokościach minimum 3m;
- 8) wydzielenie ciągów pieszych o szerokościach minimum 2m;
- 9) w przypadku działek przeznaczonych na cele budowlane przylegających wyłącznie do drogi zbiorczej, ustala się obowiązek zorganizowania wspólnego włączenia dla minimum 2 działek i uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi;
- 10) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 12) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

#### **§22**

1. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku planu sieci, 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.
2. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów; prowadzenie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenów i musi być zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 2) wzdłuż istniejących sieci, w normatywnej odległości od sieci istniejących;
  - 3) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami;

#### **§23**

W zakresie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ich tras i parametrów wraz ze strefami ochronnymi oraz każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władającego terenem wnioskodawcy i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci – o ile nie pogarsza to warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
- 2) w przypadku modernizacji bądź przebudowy linii energetycznej 30kV relacji kopalnia GPZ Jowisz – GPZ Będzin dopuszcza się wykonanie jej jako linii kablowej doziemnej;
- 3) dopuszczenie prowadzenia dróg i innych urządzeń technicznych, służących remontom i konserwacji sieci.

#### **§24**

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej, podlegającej remontom, rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez administratora sieci.

#### **§25**

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odbiorcą ścieków komunalnych pozostaje system kanalizacji sanitarnej miasta;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 3) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków w systemie dogruntowym;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
- 5) budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów;
- 6) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanych poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 7) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej, wykorzystanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej;

## §26

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających sieci;
- 2) nakaz budowy sieci kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 4) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) dopuszczenie zagospodarowanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów w zbiornikach retencyjnych do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) budowę pompowni ścieków deszczowych stosownie do potrzeb;
- 7) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do odbiornika poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

## §27

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie lokalizacji sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stref ochronnych, stacji transformatorowych SN/Nn oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;
- 2) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieć i średnich i niskich napięć podlegających remontom, przebudowie i rozbudowie stosownie do potrzeb;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia i innych urządzeń elektroenergetycznych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 4) budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w wykonaniu kablowym, doziemnym;
- 5) odległość przewodów linii elektroenergetycznych od budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie urządzeń elektroenergetycznych na podstawie przepisów odrębnych.

## §28

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) utrzymuje się lokalizację sieci i urządzeń istniejącej sieci gazowej.
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej podlegającej remontom, przebudowie oraz rozbudowie stosownie do potrzeb;
- 3) dostawa gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa

Gazowego); warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 4) ustala się lokalizowanie nowych szafek gazowych w liniach ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w indywidualnych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej.

## §29

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaleca się zasilania z magistralnej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) ustala się indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, w tym odnawialnymi nośnikami energii, zgodnymi z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska;
- 3) wprowadza się zakaz realizacji kotłowni lokalnych lub innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla, miału węglowego.

## §30

W zakresie obsługi telekomunikacji i radiokomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiolokalizacyjnej;
- 2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, szczególnie na terenach nowego zainwestowania, z uwzględnieniem ograniczeń określonych przepisami odrębnymi i niniejszą ustawą;
- 3) możliwość zmiany sieci napowietrznej na sieci doziemne;
- 4) realizację nowych linii telekomunikacyjnych sieci stacjonarnej w postaci kabli teletechnicznych ułożonych w kanalizacji teletechnicznej lub doziemnych, prowadzonych w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, na warunkach określonych przez zarządców dróg;
- 5) dopuszczenie, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi, wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych, sytuowanie tejsze sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów;
- 6) zakaz lokalizacji wolno stojących anten, masztów i ich konstrukcji wsporczych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji anten i ich konstrukcji wsporczych na budynkach usługowych;
- 8) realizację wszelkich przyłącza infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych z wykluczeniem linii napowietrznych.

## §31

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
- 2) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
- 3) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 4) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;
- 5) powstające odpady z działalności przemysłowej, produkcyjnej i usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych

- pojemnikach, w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem;
- 6) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

### **§32**

Na obszarze objętym planem dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w Rozdziale 10 sieci, np.: telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych pod następującymi warunkami:

- 1) realizacji inwestycji nie narusza przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 2) eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych;
- 3) wszelkie przyłącza infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych należy realizować z wykluczeniem linii napowietrznych.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### **§33**

W zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy.

### **§34**

Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, tj.: w dniu wejścia w życie niniejszego planu, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy.

## **Rozdział 12**

### **Obszary ograniczonego użytkowania**

### **§35**

1. W granicach objętych planem występują lokalne ograniczenia i utrudnienia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, które wynikają z istniejącego technicznego zainwestowania terenu, w tym:
  - 1) linia elektroenergetyczna 110kV ze strefą ochroną o szerokości 30m;
  - 2) linia elektroenergetyczna 30kV ze strefą ochroną szerokości 16m;
  - 3) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ochroną;
  - 4) magistrala wodociągowa ze strefą ochroną.
2. W obszarze strefy technicznej sieci elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia:
  - 1) zakazuje się wznoszenia budynków i użytkowania terenu, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz przebywających w ich sąsiedztwie ludzi;
  - 2) zakazuje się nasadzenia drzew, które podczas swojego wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległości mniejszą niż 5m;
  - 3) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do słupów linii elektroenergetycznych sprzętu ciężkiego oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie (w obszarze słupów 15m od słupów);
  - 4) dopuszcza się: rolnicze użytkowanie strefy przy odpowiednim ograniczeniu rodzaju i wysokości upraw, inne formy użytkowania terenu, w przypadku aktualizacji odpowiednich przepisów odrębnych lub indywidualnej zgody zarządcy linii elektroenergetycznej na dokonanie uprawnionego odstępstwa;

- 5) w przypadku zaistnienia zagrożenia trwałości lub bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych, wystąpienia zagrożenia porażeniowego lub innego bezpośrednio zagrażającego życiu lub zdrowi osób postronnych, zezwala się na jego usunięcie przez właściciela sieci elektroenergetycznej niezwłocznie po jego ujawnieniu.
3. W obszarze strefy technicznej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz magistrali wodociągowej ustala się zakaz zabudowy, chyba że zarządca systemu ustali inaczej.
4. Dopuszcza się możliwość likwidacji, zmiany trasy lub innego sposobu prowadzenia sieci infrastruktury technicznej i zmniejszenia lub likwidacji wyznaczonych stref technicznych. Uwolnione w ten sposób tereny mogą być wykorzystane jako zieleń, drogi, parkingi, inne sieci infrastruktury technicznej lub w inny sposób, ale taki sam jak tereny sąsiednie z uwzględnieniem innych ustaleń planu dla tych terenów.

### **Rozdział 13** **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§36**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN - 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana w linii zabudowy pierzejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
  - b) sprzedaży paliw,
  - c) handlu odpadami i złomem,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) usług produkcyjnych i przemysłowych,
  - f) usług gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych oraz warsztatów kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MN,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt 1;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy oraz w odległości mniejszej od granicy działki niż przewidują to przepisy prawa budowlanego, ze względu na małe wymiary działki;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 12) wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10m;
- 13) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci 20<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>; wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich, gdzie dopuszcza się dachy płaskie (do 12<sup>0</sup>);

- 14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4m,
  - b) dachy jak główny budynek mieszkalny na działce,
  - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 16) nakaz stosowania ogrodzeń o ażurowości minimum 50%.

### §37

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN – 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
  - b) sprzedaży paliw,
  - c) handlu odpadami i złomem,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) usług produkcyjnych i przemysłowych,
  - f) usług gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych oraz warsztatów kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MN,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt 1;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy oraz w odległości mniejszej od granicy działki niż przewidują to przepisy prawa budowlanego, ze względu na małe wymiary działki;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 12) wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10m;
- 13) dachy – dachy symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ; wyjątek stanowi zabudowa luk budowlanych w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich, gdzie dopuszcza się dachy płaskie (do  $12^{\circ}$ );
- 14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4m,
  - b) dachy jak główny budynek mieszkalny na działce,
  - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 16) nakaz stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%.

### §38



Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNi - 3MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna indywidualna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;
  - b) sprzedaży paliw,
  - c) handlu odpadami i złomem,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) usług produkcyjnych i przemysłowych,
  - f) usług gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych oraz warsztatów kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce;
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNi,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona.
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt 1;
- 5) zakaz realizacji zabudowy w granicy oraz w odległościach mniejszych niż określają to przepisy prawa budowlanego do granic działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Dopuszcza się zabudowę w granicy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNi;
- 6) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu, mierzonej od najniższej położonego terenu przy budynku;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 9) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 10) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 11) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 13) wysokość zabudowy – I - II kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9m;
- 14) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości I kondygnacji ustala się dachy symetryczne spadziste o kącie nachylenia  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- 15) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 16) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4m,
  - b) dachy jak główny budynek mieszkalny na działce z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do  $12^{\circ}$ ,
  - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 17) nakaz stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 18) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, w szczególności:
  - a) wielkość nowych wydzielonych działek  $770m^2$  (z tolerancją minus 10%) – dla zabudowy wolno stojącej;
  - b) wielkość nowych wydzielonych działek  $550m^2$  (z tolerancją minus 10%) – dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: minimalnie 22m – dla zabudowy wolno stojącej;

- d) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: minimalnie 15m – dla zabudowy bliźniaczej;
- e) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych istniejącej i projektowanych sieci .

### §39

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNz – 7MNz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zorganizowana szeregową, zespołową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi: oświaty, sportu, rekreacji, kościoły oraz obiekty usługowo – handlowych obsługujące mieszkańców wydzielonego terenu, z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
  - b) sprzedaży paliw,
  - c) handlu odpadami i złotem,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) usług produkcyjnych i przemysłowych,
  - f) usług gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż jeden na działce;
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNz,
  - d) place zabaw dla dzieci,
  - e) ciągi pieszo jezdne,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt 1
- 5) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 50%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 12) wysokość zabudowy – II - III kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 13) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia 35° - 45°;
- 14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy jak w pkt 13,
  - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej plecionej od strony ulic i ciągów pieszych;
- 17) nakaz stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 18) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, w szczególności:
  - a) dla zabudowy szeregowej: wielkość nowych wydzielonych działek 330m<sup>2</sup> (z tolerancją minus 10%); szerokość frontu: minimalnie 10m;
  - b) dla zabudowy zespołowej dopuszcza się powykonawczy podział działek, wynikający z zatwierdzonego projektu budowlanego;

- c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych od istniejącej sieci.

#### §40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNz + U – 3MNz + U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zorganizowana: szeregowa i zespołowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) pensjonaty, budynki zamieszkania zbiorowego;
  - b) usługi z wyjątkiem usług uciążliwych oraz usług: sprzedaży paliw, handlu odpadami i złomem, handlu hurtowego, usług produkcyjnych i przemysłowych, warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż jeden na działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNz + U,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona ogólnodostępna,
  - g) wydzielone place zabaw dla dzieci;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 2 pkt 1;
- 5) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 50%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 12) wysokość zabudowy – II - III kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; I - III kondygnacje nadziemne, maksymalnie 12m dla usług;
- 13) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ; dla usług określa się dachy symetryczne spadziste o kącie nachylenia  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połąci do  $12^{\circ}$ ;
- 14) zakaz sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;
- 15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy jak budynek główny na działce,
  - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic i ciągów pieszych;
- 17) nakaz stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 18) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, w szczególności:
  - a) dla zabudowy szeregowej: wielkość nowych wydzielonych działek  $330\text{m}^2$  (z tolerancją minus 10%); szerokość frontu: minimalnie 10m;
  - b) dla zabudowy zespołowej dopuszcza się powykonawczy podział działek, wynikający z zatwierdzonego projektu budowlanego;
  - c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych od istniejącej sieci.

## §41

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) place zabaw dla dzieci,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MW,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 6) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 7) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40% dla terenu 1MW;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 30%
- 9) wysokość zabudowy – IV kondygnacje nadziemne, maksymalnie 14m;
- 10) dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci maksymalnie 12<sup>0</sup>;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń.

## §42

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa hotelowa, pensjonatowa i zamieszkania zbiorowego, zespoły parkingowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) place zabaw dla dzieci,
  - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MW,
  - d) ciągi pieszo jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 6) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 7) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 8) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 55%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 30%;
- 10) wysokość zabudowy – IV kondygnacje nadziemne, maksymalnie 14m;
- 11) dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci maksymalnie 12<sup>0</sup>;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń.

## §43

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu, drobnej wytwórczości, administracji, kultury, kultu religijnego, gastronomii i zieleni urządzonej z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży paliw,
  - b) handlu i przetwarzania odpadów,
  - c) handlu złomem i jego składowaniem,
  - d) usług produkcyjnych i przemysłowych;
  - e) usług zdrowia i oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- b) obiekty małej architektury.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
  - 6) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
  - 7) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
  - 8) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
  - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
  - 10) wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - 11) dachy – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ ;
  - 12) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
  - 13) nakaz zachowania spójności gabarytów zabudowy w ramach planowanej inwestycji; preferowane materiały elewacyjne: tynk, cegła, klinkier, kamień, drewno itp., zakaz stosowania sidingu, tworzyw sztucznych z wyłączeniem stolarki okiennej i drzwiowej; obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku;
  - 14) zakaz stosowania ogrodzeń.

#### §44

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 6) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 7) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 10%;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 9) wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy – płaskie o spadku nie przekraczającym  $12^{\circ}$  osłonięte atyką;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń.

#### §45

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U – 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu, drobnej wytwórczości, oświaty, administracji, kultury, zdrowia z wyjątkiem:
  - a) sprzedaży paliw,
  - b) handlu i przetwarzania odpadów,
  - c) handlu złomem i jego składowaniem,
  - d) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;
- 2) przeznaczenie dopuszczające: dla 4U – zespoły garażowe
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) miejsca postojowe;
  - c) zieleń urządzona.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 6) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 7) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 8) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 70%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 10) wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne;
- 11) dachy – płaskie o spadku nie przekraczającym  $12^{\circ}$  osłonięte atyką;

12) zakaz stosowania ogrodzeń.

#### §46

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z + U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi związane z rekreacją indywidualną i zorganizowaną, sportem i wypoczynkiem z zielenią urządzoną o charakterze parkowym; wieża widokowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zaplecze gastronomiczne do obsługi usługi podstawowej, obiekty gastronomiczne, rozrywkowe i hotelarskie z ogólnodostępnym tarasem widokowym nad najwyższą kondygnacją;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) place zabaw dla dzieci;
  - c) obiekty małej architektury.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 6) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 7) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 8) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 20%;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 60%
- 10) wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5m z dopuszczeniem lokalnej dominanty;
- 11) dachy – płaskie o spadku nie przekraczającym  $12^{\circ}$  osłonięte attyką lub dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ ;
- 12) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, budynków tymczasowych, w tym sezonowych;
- 13) zakaz grodzenia terenu;
- 14) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

#### §47

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2Z + U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – targowisko miejskie;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody określone w Rozdziale 4;
- 6) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 7) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 9) wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 5m;
- 10) dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym  $12^{\circ}$  lub dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ ;
- 11) zakaz sprowadzania połaci do dachowych do poziomu terenu;
- 12) nakaz stosowania spójności gabarytów zabudowy w ramach planowanej inwestycji;

#### §48

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z – 5Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody określone w Rozdziale 4;
- 5) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10.

#### §49

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI – 9ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące zmniejszeniu niekorzystnych oddziaływań komunikacyjnych i innych, ścieżki rowerowe, ciągi piesze i mała architektura;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10.

#### §50

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDGP 2/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju dwujezdniowym klasy dróg GP – główna ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem linii tramwajowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 35m.
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 25m.

#### §51

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDGP 2/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju dwujezdniowym klasy dróg GP – główna ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 30m.
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 25m.

#### §52

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ 2/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju dwujezdniowym klasy dróg Z - zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 25m;
- 4) lokalizację mediów nie związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem drogi poza obszarem pasa drogowego.
- 5) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 8m.

#### §53

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDZ 1/2 – 4 KDZ 1/2 i 1 KDZp 1/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg Z - zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 20m;
- 4) projektowana droga 1 KDZp 1/2 zlokalizowana nad istniejącą drogą 1 KDGP.
- 5) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 8m, za wyjątkiem budynków w zabudowie pierzejowej na obszarach 1-2MN.

#### §54

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDLp 1/2 - 4 KDLp 1/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg L - lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m.

- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m.

#### §55

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD 1/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej dojazdowej
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m.

#### §56

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDW – 5 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m.

#### §57

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.

#### §58

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KC – 4 KC** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele ciągów pieszo - rowerowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m.

#### §59

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele ciągu pieszo - jezdniowego
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m.

#### §60

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KT** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji tramwajowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.

#### §61

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako **1 KG – 2 KG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – garaże indywidualne i zbiorowe jako jednego lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wykorzystania garażu do prowadzenia działalności gospodarczej,
- 3) nakaz sytuowania nowych garaży wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu, z ujednoczeniem detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki;
- 4) w przypadku zespołu liczącego więcej niż 50 stanowisk należy przewidzieć lokalizację podłączonego do kanalizacji sanitariatu publicznego;
- 5) obowiązek odwodnienia powierzchni placu wokół garaży polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu;



- 6) wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.

#### **§62**

Dla terenu o symbolu **1 G** ustala się przeznaczenie podstawowe tereny infrastruktury technicznej gazociągowej (stacja redukcyjno-pomiarowa).

#### **§63**

Dla terenu o symbolu **1 W** ustala się przeznaczenie podstawowe tereny infrastruktury wodociągów (strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych).

### **Rozdział 14**

**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.**

#### **§64**

Na całym obszarze ustala się:

- 1) 30% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MNz+U;
- 2) 20% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNI;
- 3) 10% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNz, Z+U;

### **Rozdział 15**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§65**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
mgr Sławomir Święch