

**Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego
miasta Czeladź przyjętego uchwałą Nr LXVI/1019/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19
kwietnia 2006r**

Na podstawie art. 20 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska
uchwała co następuje:**

§ 1

1. Uchwała się zmianę planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, zwaną dalej „planem” stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź.
2. Uchwała dotyczy obszaru określonego na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIV/652/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego **miasta Czeladź** przyjętego uchwałą Nr LXVI/1019/2006 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 kwietnia 2006 r.
3. Obszar objęty planem o powierzchni ok. **10,40 ha**, położony jest we wschodniej części miasta Czeladź.

§ 2

1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna planu, obejmująca **Rysunek Planu** „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:1000 ustalający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2** do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały.

§ 3

1. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały obejmują:
 - 1) ROZDZIAŁ I – Przepisy ogólne,
 - 2) ROZDZIAŁ II – Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu,
 - 3) ROZDZIAŁ III – Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy,
 - 4) ROZDZIAŁ IV – Przepisy końcowe.
2. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie określonym w § 2 ust. 2 pkt 1).
3. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 4

1. Zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, zwana dalej planem, obejmuje obszar w obrysie oznaczonym linią czarną przerywaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Celami planu są:
 - 7) intensyfikacja zainwestowania związana z rozwojem tzw. wschodniej strefy ekonomicznej miasta,
 - 8) poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania.

§ 5

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
 - 2) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria użytkowania, zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
 - 3) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które powinno dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 5) **przeznaczenie dopuszczalne** - jest to przeznaczenie terenu lub obiektu inne niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja jest zgodna z ustaleniami planu,
 - 6) **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
 - 7) **teren objęty inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 8) **usługi publiczne** – rozumie się przez to usługi służące realizacji celów publicznych na podstawie przepisów odrębnych, w tym budynki użyteczności publicznej,
 - 9) **usługi komercyjne** – rozumie się przez to usługi nie będące usługami publicznymi,
 - 10) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów,
 - 11) **powierzchnia zainwestowana** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowanej oraz powierzchni dojeżdż, podjazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc postojowych, innych powierzchni utwardzonych,
 - 12) **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni całkowitej działki lub terenu objętego inwestycją,
 - 13) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę. Wskaźnik intensywności zabudowy należy obliczać łącznie dla już istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy,
 - 14) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni całkowitej działki lub terenu objętego inwestycją,

- 15) **ogrodzenie pełne** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% w poszczególnych segmentach ogrodzenia.
- a) Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.
 - b) Nazwy ulic przywołane w tekście planu należy rozumieć jako nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu; podobnie należy rozumieć inne nazwy własne użyte w tekście planu.

§ 6

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 wspomnianej ustawy.
2. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów, w szczególności przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz przy opiniowaniu i zatwierdzaniu projektów podziału nieruchomości, należy uwzględnić łącznie:
 - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym ustaleń zawartych w rozdziałach od I do IV,
 - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z przepisów prawa miejscowego.

§ 7

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
 - 1) tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych, o których mowa w art. 15, ust. 3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – **UC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe przeznaczenie i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale III.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
 - 3) kategorie przeznaczenia terenu,
 - 4) elementy kompozycji urbanistycznej tj. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają informacje, które nie są ustaleniami planu, a wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) istniejące stanowisko archeologiczne,
 - 2) strefa ochrony archeologicznej,
 - 3) strefa techniczna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają pozostałe informacje, nie będące ustaleniami planu:
 - 1) istniejący przewód wodociągowy 400 mm,
 - 2) istniejący kanał opadowy 1000 – 1200 mm,
 - 3) istniejący kanał sanitarny grawitacyjny 300 mm,
 - 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
 - 5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 30 kV,
 - 6) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna 20 kV,
 - 7) istniejąca stacja transformatorowa 20/0,4 kV,
 - 8) istniejące gazociągi średniego ciśnienia 0,25 MPa,
 - 9) granica miasta Czeladź.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 8

1. Ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) realizacja nowych obiektów budowlanych oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów budowlanych, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenu nie mogą naruszać przepisów odrębnych.
2. W granicach terenu objętego planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 25 m nad rzędną terenu.
3. Ustala się adaptację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja i parametry nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych oraz istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
6. Obowiązuje uwzględnienie przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości lokalizowanych obiektów i budowli od sieci i urządzeń. W przypadku występujących kolizji dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.
7. Dopuszcza się przebiegi projektowanych sieci infrastruktury technicznej, które wynikać będą ze szczegółowych rozwiązań projektowych, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz braku kolizji z innymi ustaleniami planu.
8. Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, pod warunkiem, że nie narusza przepisów odrębnych.
9. Na obszarze nie występują zagrożenia związane z ruchami masowymi ziemi oraz zalaniem wodami powodziowymi.
10. W granicach terenu objętego planem na obszarach przeznaczonych pod realizację budynków ustala się obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych) odpowiednio do kategorii geotechnicznej obiektu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.
11. Obszar objęty zmianą planu położony jest w całości na terenie pogórnym zlikwidowanego terenu górniczego „Czeladź” KWK „Saturn” oraz na obszarze występowania utworów wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 329 „Bytom” T/3, a także na obszarach zasobowych komunalnych ujęć wód podziemnych i ujęcia wód podziemnych przy szybie „Paweł” byłej KWK „Saturn”.
12. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) inwestycji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
 - 2) inwestycji związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,
 - 3) inwestycji związanych z wytwarzaniem środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych.
13. Ustalenia pkt 1 – 11 należy stosować łącznie z ustaleniami § 12.
14. Wyznacza się na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określające odległości lokalizacji nowej zabudowy. Odległości te mogą ulec powiększeniu jeśli wynika to z konieczności uwzględnienia przepisów odrębnych.

§ 9

Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

1. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wskazuje się na rysunku planu istniejące stanowisko archeologiczne Czeladź 7(AZP 97-48; 11) – ślad osadnictwa z epoki kamiennej.

2. W zasięgu stanowiska archeologicznego wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań i prac archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zasięgu strefy ochrony archeologicznej wszelkie działania inwestycyjne wymagające prowadzenia robót ziemnych muszą mieć zapewniony nadzór archeologiczny zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu i ładu przestrzennego

1. Działalność prowadzona w terenie UC nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicą obszaru objętego zmianą planu w zakresie norm emisyjnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) obowiązuje zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikiem określonym w rozdziale III,
 - 2) obowiązuje nasadzanie zespołów zieleni i szpalerów drzew wzdłuż nie wyznaczonych w projekcie planu ciągów komunikacyjnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony wód podziemnych:
 - 1) obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 329 (T/3) stanowiącego główny poziom wodonośny komunalnych ujęć wód pitnych oraz ujęcia wód podziemnych przy szybie „Paweł” byłej KWK „Saturn,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji ropopochodnych, toksycznych i innych szkodliwych dla wód podziemnych,
 - 3) wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni terenów usługowych, budynków, dróg i miejsc parkingowych przed odprowadzeniem ich do gruntu muszą spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - 4) obowiązuje pełne wyposażenie nowych obiektów budowlanych w systemy do ujmowania i odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - 5) obowiązuje uzbrojenie obszaru objętego zmianą planu w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - 6) obowiązuje podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich nowych budynków,
 - 7) obowiązuje zbieranie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) wzdłuż nie wyznaczonych w projekcie planu ciągów komunikacyjnych i na obszarach miejsc parkingowych obowiązuje stosowanie urządzeń wyposażonych w separatory związków ropopochodnych do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, o ile nie posiada takich urządzeń kanalizacyjna sieć zbiorcza,
 - 9) zakazuje się utwardzania lub niwelacji terenu z wykorzystaniem odpadów niebezpiecznych, materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pylących.
4. Obowiązuje pokrycie potrzeb cieplnych budynków w oparciu o zastosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (np. gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, energia geotermalna). Alternatywnie mogą mieć zastosowanie biomasa (głównie drewno) i węgiel spalany w kotłach niskoemisyjnych.
5. Ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
6. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

7. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
- 1) wskazuje się w rozdziale III minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - 2) każda nowo wydzielana działka budowlana w pierwszym i drugim rzędzie zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także musi mieć zapewnioną możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych w trzecim i dalszych rzędach zabudowy od drogi publicznej,
 - 4) wymienione w rozdziale III minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności,
 - 5) wymienione w rozdziale III minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą istniejących działek, dla których sposób zabudowy i zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia planu.

§ 11

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Dla terenów zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych, o których mowa w art. 15, ust. 3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – UC ustala się odpowiednią minimalną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
 - 1) hotele, motele, pensjonaty – 1 m.p./1 pokój lub 4 łóżka,
 - 2) obiekty handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m² - 1 m.p./50 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m² - 1 m.p./30 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) kancelarie prawnicze, przychodnie, gabinety lekarskie – 1 m.p./1 gabinet,
 - 5) obiekty gastronomiczne – 1 m.p./4 miejsca konsumpcyjne,
 - 6) biura, urzędy, banki oraz usługi związane z administracją – 1 m.p./100 m² powierzchni całkowitej z wyłączeniem powierzchni archiwów, magazynów i garaży,
 - 7) kina – 1 m.p./5 miejsc siedzących,
 - 8) obiekty związane z przeprowadzaniem szkoleń i kursów oraz obiekty wystawowe – 1 m.p./10 słuchaczy, użytkowników jednocześnie,
 - 9) hurtownie, magazyny i place składowe – 15 m.p./1200 m² powierzchni użytkowej,
 - 10) warsztaty pojazdów mechanicznych – 3 m.p./1 stanowisko naprawcze,
 - 11) stacje paliw – 1 m.p./1 dystrybutor lecz nie mniej niż 3 m. p. na stację,
 - 12) stacje gazowe – 2 m.p./1 obiekt,
 - 13) myjnie samochodowe 2 m.p./1 stanowisko do mycia.
2. Obowiązuje obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez wjazdy z ul. Handlowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
3. Zakazuje się wprowadzania wjazdów na drogę krajową nr 86 oraz ul. Wiejską.
4. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych dróg z określonymi w przepisach odrębnych.
5. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenu przeznaczonego do zabudowy.
6. Drogi wewnętrzne – dojazdy do działek, nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.
7. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych. Urządzenia, o których mowa mają uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

8. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 12

Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę pitną i sanitarną z komunalnej sieci wodociągowej poprzez wodociąg rozdzielczy Ø400 biegnący w ulicy Handlowej poza obszarem planu powiązany z układem zewnętrznym miasta,
 - 2) obowiązuje rozbudowa przewodów rozdzielczych i przyłączy wodociągowych w oparciu o wodociąg wymieniony w pkt 1, stosownie do potrzeb w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
 - 3) przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w pasach drogowych jest możliwe poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - 4) obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe mają być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Ustala się następujące **zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych**:
 - 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez miejską sieć kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - 2) obowiązuje odprowadzanie ścieków do komunalnej sieci zbiorczej w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej poprzez kanał sanitarny Ø300 biegnący w ulicy Handlowej poza obszarem planu powiązany z układem zewnętrznym miasta,
 - 3) obowiązuje rozbudowa kanałów i przyłączy kanalizacji sanitarnej w oparciu o kanał wymieniony w pkt 2, stosownie do potrzeb w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
 - 4) przewody kanalizacji sanitarnej mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w pasach drogowych jest możliwe poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - 5) przy wprowadzaniu do sieci kanalizacji zbiorczej ścieków sanitarnych obowiązuje zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń do podczyszczania ścieków komunalnych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji zbiorczej,
 - 7) ustalenia zasad odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych należy stosować łącznie z zapisami § 10 ust. 3.
3. Ustala się następujące **zasady odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych**:
 - 1) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych za pomocą miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające i oczyszczające do rzeki Brynicy, za wyjątkiem dopuszczenia o którym mowa w pkt 6,
 - 2) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do komunalnej sieci zbiorczej w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej poprzez kanał opadowy Ø1000 biegnący w ulicy Handlowej poza obszarem planu powiązany z układem zewnętrznym miasta,
 - 3) obowiązuje budowa zamkniętych kanałów opadowych w oparciu o kanał wymieniony w pkt 2, stosownie do potrzeb w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
 - 4) przy wprowadzeniu do sieci kanalizacji zbiorczej wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni terenów usługowych, budynków, dróg i miejsc parkingowych obowiązuje zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) obowiązuje stosowanie indywidualnych urządzeń do podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji zbiorczej,

- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do gruntu ze szczelnych powierzchni terenów usługowych, budynków, dróg i miejsc parkingowych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - 7) ustalenia zasad odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych należy stosować łącznie z zapisami § 10 ust. 3.
4. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci krajowej za pomocą istniejącego gazociągu dystrybucyjnego średniego ciśnienia 0,25 MPa,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i remont istniejącego gazociągu z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę nowych gazociągów średniego oraz niskiego ciśnienia wraz ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) w przypadku nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej obowiązuje uwzględnienie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie nowych gazociągów w pasach dróg, poza jezdnią, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną**:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci kablowych średniego napięcia 20(6) kV zlokalizowanych w ciągach ulic otaczających obszar objęty zmianą planu,
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont nadziemnych i podziemnych sieci elektroenergetycznych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę nowych sieci średniego oraz niskiego napięcia tylko w wykonaniu kablowym wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nn z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) dopuszcza się układanie linii kablowych w pasach dróg, poza jezdnią, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie w obrębie pasa drogowego wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - 6) nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące; z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych oraz stacje umieszczane wewnątrz budynków,
 - 7) obowiązuje zachowanie strefy technicznej terenów wolnych od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi wzdłuż istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV: jednotorowej relacji Będzin/Łagisza – GPZ Piaski oraz dwutorowej relacji Będzin/Syberka – Będzin/Łagisza. Lokalizacja inwestycji w zasięgu strefy technicznej musi być zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 8) obowiązuje zachowanie strefy technicznej terenów wolnych od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi wzdłuż istniejącej jednotorowej linii średniego napięcia 30 kV relacji Kopalnia Jowisz – Elektrownia Będzin. Lokalizacja inwestycji w zasięgu strefy technicznej musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
 - 9) zgodnie z przepisami odrębnymi w zasięgu strefy technicznej linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 30 kV:
 - a) zakazuje się wznoszenia budynków i użytkowania terenu, w sposób który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznej oraz przebywających w jej sąsiedztwie ludzi;
 - b) zakazuje się nasadzenia drzew, które podczas swojego wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległości mniejszą niż 5m;

- c) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do słupów linii elektroenergetycznych sprzętu ciężkiego oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie.
6. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej**:
- 1) obowiązują dotychczasowe przebiegi sieci i lokalizacje urządzeń telekomunikacji wraz z możliwością ich remontu i rozbudowy,
 - 2) obowiązuje prowadzenie nowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w kanalizacji kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się umieszczanie na budynkach nadawczych anten radiowych, w tym urządzeń telefonii komórkowej,
 - 4) dopuszcza się umieszczanie urządzeń telekomunikacyjnych wewnątrz obiektów kubaturowych lub w kioskach wolnostojących, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) obowiązuje dotychczasowy sposób zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowych indywidualnych systemów grzewczych, w tym kotłowni gazowych i olejowych,
 - 3) dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej w oparciu o system miejski,
 - 4) do celów grzewczych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych i mediów grzewczych ograniczających emisje zanieczyszczeń do powietrza poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych (np. gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna, energia geotermalna). Alternatywnie mogą mieć zastosowanie biomasa (głównie drewno) i węgiel spalany w kotłach niskoemisyjnych.
8. Ustala się następujące **zasady gospodarki odpadami**:
- 1) obowiązuje zasada indywidualnego zbierania odpadów komunalnych w kontenerach i wywożenia ich w celu unieszkodliwienia,
 - 2) miejsca zbierania odpadów komunalnych mają być wydzielone i zadaszone,
 - 3) obowiązuje odbiór odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - 4) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności komercyjnej muszą być wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) obowiązuje zakaz magazynowania odpadów w okresie dłuższym niż wynika to z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami,
 - 6) sposób zagospodarowania działek musi uwzględnić lokalizacje miejsc zbierania odpadów stałych przed ich wywozem, wraz z zabezpieczeniem przed zanieczyszczeniem wód gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) ustalenia zasad gospodarki odpadami należy stosować łącznie z zapisami § 10.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 13

Tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych, o których mowa w art. 15, ust. 3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

(UC)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty handlowe, o których mowa w art. 15, ust. 3, pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.,

- b) wolnostojące obiekty usług komercyjnych, w szczególności handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centrów wystawienniczych, instytucji finansowych oraz związanych z administracją,
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi wielopoziomowe,
 - b) stacje paliw płynnych i gazowych,
 - c) myjnie samochodowe,
 - d) place składowe,
 - e) obiekty gospodarcze i magazynowe,
 - f) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) obiekty małej architektury,
 - i) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszczalne pod wbudowane w obiekty usług komercyjnych usługi służące realizacji celów publicznych.
- 2. W granicach terenu UC obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) zabudowy produkcyjnej,
 - 4) wolnostojących obiektów usług publicznych,
 - 5) garaży.
- 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UC:
 - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki wynosi 30 m,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5,
 - 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
 - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,
 - 7) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 20% powierzchni działki.
- 4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UC:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 21 m i 6 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie,
 - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
 - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 14

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12/ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC – 30%.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 16

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

§17

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź.

