

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - dla terenu pomiędzy
ul. Będzińska a ul. Grodziecką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1153), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 583), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2023 r. poz. 1688 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, rozstrzygając o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały na podstawie Uchwały nr LXVI/845/2023 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź

Rada Miejska w Czeladzi uchwala:
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - dla terenu pomiędzy
ul. Będzińska a ul. Grodziecką**

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. Zakres i cel planu.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar o powierzchni 4,76 ha, pomiędzy ul. Będzińską a ul. Grodziecką.
2. Celem przepisów szczegółowych dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

§ 2. Forma planu.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej część tekstową oraz w części graficznej, którą stanowi Załącznik Nr 1, opracowany w skali 1:2000.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:
 - 1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 2) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czeladzi dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Część graficzną planu sporządzono na elektronicznej urzędowej mapie zasadniczej Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Będzinie, zawierającej obszar objęty planem wraz z jego niezbędnym otoczeniem.
4. Na części graficznej planu zamieszczono wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź” przyjętego Uchwałą Nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź z zaznaczoną granicą obszaru objętego niniejszym planem.

5. Rozwiązania przestrzenne zawarte w części graficznej planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych: opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

6. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

7. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. Objasnienia.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **część graficzna planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały (Załącznik Nr 1), o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – rozumie się przez to obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, ustalone i przeważające na tym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** - rozumie się przez to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe
- 8) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego;
- 9) **działce budowlanej** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **nadziemnej intensywności zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **udziale powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **gabarytach projektowanej zabudowy** – szerokość elewacji frontowej budynków (elewacja frontowa obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany),
- 15) **geometrii dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.), w tym kąty nachylenia połaci dachowych,
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające maksymalny zasięg obszarowy wznoszenia naziemnych części budynku, z dopuszczeniem odstępstw wymienionych w ustaleniach planu;
- 17) **dojazdach** – rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągi komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;
- 18) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia (magistralne, rozdzielcze, przyłącza i instalacje zewnętrzne) związane z uzbrojeniem terenu,

w szczególności: wszelkiego rodzaju rurociągi, przewody, komory, zasuwy, kable, kanalizacje kablowe, światłowody, sieci napowietrzne, słupy, wieże, maszty i urządzenia telekomunikacyjne, pompownie sieci wodociągowej, pompownie ścieków, podczyszczalnie ścieków, lokalne urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków, stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozdzielnie elektryczne i szafki telefoniczne, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, lokalne kotłownie, stacje wymienników ciepła, urządzenia OZE itp.; definicja ta nie obejmuje urządzeń źródłowych, w szczególności takich jak: ujęcia wody, stacje wodociągowe, grupowe lub miejskie oczyszczalnie ścieków, ciepłownie, elektrociepłownie, elektrownie i stacje elektroenergetyczne WN/SN [GPZ, RPZ], instalacje fotowoltaiczne o mocy większej niż moc mikroinstalacji, składowiska odpadów, spalarnie odpadów i inne tego typu obiekty unieszkodliwiania odpadów, centrale telefoniczne (z wyjątkiem zakładowych);

19) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale definiowane są w przepisach odrębnych.

§ 4. Przedmiot planu

1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 „Ustalenia ogólne” i obejmują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określone w § 6;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – określone w § 7;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu – określone w § 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – określone w § 9;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 10;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – określone w § 11;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – określone w § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – określone w § 13;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – określone w § 14;
- 10) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określone w § 15.

2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną wysokość zabudowy – ustalono w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.

§ 5. Część graficzna planu.

1. Obowiązującymi w niniejszym planie są następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe symbole terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Obowiązujące oznaczenia literowe:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji;
- 6) IG – teren gazownictwa;

- 7) Z – teren zieleni;
- 8) KDL – tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny, niestanowiące ustaleń planu:

- 1) złożę węgla kamiennego „Saturn” nr WK 335;
- 2) złożę węgla kamiennego „Grodziec” nr WK 325;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Bytom nr 329;
- 4) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokoprężnego;
- 6) określenie skali części graficznej planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 7) informacja o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy.

4. Opis obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi – np. 1MN składa się z:

- 1) numeru porządkowego w ramach danego przeznaczenia (1);
- 2) symbolu klasy przeznaczenia terenu (MN).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu liniami zabudowy,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki – 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
 - d) ustala się możliwość sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy granicy działki w przypadku realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy oraz związanych z okolicznościowymi i sezonowymi imprezami,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się: lokalizację budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków istniejących oraz nowo wznoszonych ustala się:

- 1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:
 - a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, listwy z tworzyw sztucznych – siding – z wyłączeniem terenu 1U-P,
 - b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich łączonych na rąbek, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, blach perforowanych, siatek, żaluzji, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;

- 2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:
- a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki w odcieniach bieli, szarości lub odcienie beżu na elewacjach budynków, dachy w kolorystyce ciemnej szarej, czarnej, czerwonej, brązowej,
 - b) na maksymalnie 25 % powierzchni elewacji budynku dopuszczenie stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące.
4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi/ulicy należy wykorzystywać wyłącznie dla:
- 1) dojazdów i dojeżdż do budynków, parkingów oraz innych utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w tym terenowych schodów i pochylni;
 - 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) wizualnie przysłoniętych miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 4) elementów ogrodzenia;
 - 5) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej.
5. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę jako uzupełniający sposób zagospodarowania dopuszcza się, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, lokalizację:
- 1) dojazdów, komunikacji pieszej i rowerowej;
 - 2) miejsc parkingowych;
 - 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 4) obiektów małej architektury, garaży;
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza – ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
 - a) zwiększenie zasięgu terenów objętych zorganizowanym systemem ciepłowniczym zasilanym z centralnych źródeł,
 - b) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczanej mocy zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się lokalizowanie na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii; zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru z zastrzeżeniem zapisu § 14 ust. 6 pkt. 3,
 - c) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - d) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r. w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017,
 - e) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;
- 2) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych – obowiązek uwzględniania dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w zakresie ochrony wód: zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
 - b) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami i działalności związanej z magazynowaniem odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) zakaz składowania odpadów.
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, za wyjątkiem:
- a) dróg,
 - b) sieci infrastruktury,
 - c) parkingów.
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 7) W zakresie ochrony przed hałasem – nakaz uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach: MN, MN-U, MN-MW, MN-MW-U, – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu. Nakaz realizacji zabudowy w oparciu o wyznaczone linie zabudowy.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Nie ustala się.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Jako przestrzeń publiczną ustala się teren oznaczony symbolem 5Z wraz z wyznaczonymi terenami dróg dojazdowych 4KDD i 5KDD dla których ustala się zachowanie ciągłości terenów zielonych poprzez realizację jako skwery na terenach 5Z oraz jako szpalery drzew na terenach KDD.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

- 1) Przepisy odrębne określające wymogi ochrony i zagospodarowania terenu odnoszą się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym położonym w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” nr WK 335 zgodnie z wyznaczoną granicą złoża - całość obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) Przepisy odrębne określające wymogi ochrony i zagospodarowania terenu odnoszą się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym położonym w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” nr WK 325 zgodnie z wyznaczoną granicą złoża - całość obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 3) W granicach objętych niniejszym planem zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych Bytom nr 329 wraz z obszarem ochronnym;
- 4) Przepisy odrębne określające wymogi ochrony i zagospodarowania terenu odnoszą się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym położonym w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące dla wszystkich terenów innych niż tereny dróg wyznaczonych w niniejszym planie:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,0 m;
- 3) minimalna szerokość działek mających stanowić pas wydzielony dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi – 6,0 m;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 60° – 120° , dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę poprzez istniejącą drogę publiczną - ul. Będzińską - zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszą uchwałą oraz poprzez projektowaną drogę klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, tereny dróg lokalnych, dojazdowych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Ustala się zachowanie oraz rozbudowę istniejącego układu drogowego z możliwością prowadzenia robót budowlanych w celu poprawy parametrów technicznych i geometrii skrzyżowań, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się realizację niewydzielonych na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i dojazdów umożliwiających dojazd do działki lub budynku.

3. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi budynków realizowanych odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem możliwości grupowania obsługujących je parkingów, zgodnie z poniższymi wskaźnikami, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej:

- 1) dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług lub produkcji - minimum 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych lub minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) w ramach każdych 30 stanowisk postojowych zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 10 stanowisk.

7. Ustala się, sposób realizacji stanowisk postojowych w formie wydzielonych stanowisk na powierzchni terenu lub w obrysie budynku, stosownie do przepisów Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe”.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Jako ogólne zasady obsługi w zakresie wszystkich rodzajów systemów infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów oraz utrzymanie istniejącego przebiegu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy oraz w razie potrzeby, likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu;
- 2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obowiązek doprowadzenia wody z istniejącego i rozbudowywanego systemu miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę;

3. W zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;
- 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącego zorganizowanego sposobu ogrzewania - rozprowadzenie ciepła poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w ciepło;

- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci nisko- i średnioprężnych, stosownie do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w gaz;
- 2) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych urządzeń infrastruktury technicznej realizującej zaopatrzenie w gaz obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w gaz.

6. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) realizację zasilania odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru, za wyjątkiem instalacji o mocy nie większej niż 5kW;
- 4) sukcesywną, w miarę postępującego zainwestowania, rozbudowę i przebudowę podsystemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej podsystemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki, w dostosowaniu do potrzeb:
 - a) przyszłych odbiorców z obszaru objętego planem,
 - b) oświetlenie dróg,
 - c) modernizacji sieci elektroenergetycznej;
- 5) budowę sieci w technologii napowietrznej lub kablowej, a w przypadku budowy urządzeń w pasie drogowym obowiązek lokalizacji sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 6) budowę stacji elektroenergetycznych SN/nn i rozdzielni elektrycznych w wykonaniu wewnętrznym lub jako stacje wolnostojące.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się zapewnienie pełnej obsługi infrastrukturą telekomunikacyjną dla umożliwienia lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi tego rodzaju, z istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oraz poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury innych - nie wymienionych w ust. 2 ÷ 7, np. sieci telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych itp. - ustala się możliwość ich lokalizacji, przy czym eksploatacja tych instalacji lub urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

§ 15. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszym planie ustala się stawkę procentową na poziomie 30%, stanowiącą podstawę do obliczenia wysokości jednorazowej opłaty zwanej „rentą planistyczną”, obowiązującą w odniesieniu do terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 0,52
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków maksymalnie:
 - dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - dla budynków usługowych: 9m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan: 4m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji w tym: myjnie, stacje obsługi, lakiernie, warsztaty naprawcze, wulkanizacja, komisje samochodowe, handlem materiałami sypkimi, handlem hurtowym;
- 6) zakaz lokalizacji garaży w formie zespołów garaży tj. powyżej 3 garaży lub garaży powyżej 3 stanowisk postojowych;

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2 – 0,52
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków maksymalnie:
 - dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan: 4m,
 - e) geometria dachów: wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;
- 4) zakaz lokalizacji garaży w formie zespołów garaży tj. powyżej 3 garaży lub garaży powyżej 3 stanowisk postojowych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 0,78,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków maksymalnie:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10m,

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15m,
- dla budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan: 4m,
- e) geometria dachów: wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2 – 1,04,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków maksymalnie:
 - dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - dla budynków usługowych: 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan: 4m,
 - e) geometria dachów: wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;
- 4) zakaz lokalizacji garaży w formie zespołów garaży tj. powyżej 3 garaży lub garaży powyżej 3 stanowisk postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, handlem materiałami sypkimi, handlem hurtowym;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2 – 1,04,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków maksymalnie:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10m,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15m,
 - dla budynków usługowych: 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan: 4m,
 - e) geometria dachów: wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski;
- 4) zakaz lokalizacji garaży w formie zespołów garaży tj. powyżej 3 garaży lub garaży powyżej 3 stanowisk postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji w tym: myjnie, stacje obsługi, lakiernie, warsztaty naprawcze, wulkanizacja, komisje samochodowe, handlem materiałami sypkimi, handlem hurtowym.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U - P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,5,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków 18,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, wielospadowe, dwuspadowe o nachyleniu do 45 stopni.
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gazownictwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 70%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m, w tym wysokość budynków 6,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie;

§ 23. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania: zbiorniki wodne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 95%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci, obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne – dotyczy terenu 5Z;
- 6) dla terenu 6Z ustala się nasadzenie zieleni kształtowanej piętrowo – o różnych wysokościach.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej;
- 2) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni; 1,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakaz realizacji chodnika co najmniej z jednej strony jezdni.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej;
- 2) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z częścią graficzną planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni; 1,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem: **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z częścią graficzną planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) ilość jezdni – 1.

Rozdział 4.

Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Czeladzi.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.