

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZELADŹ DLA TERENU POMIĘDZY ULICĄ BĘDZIŃSKĄ,
DROGĄ KRAJOWĄ DK 86, NASYPEM KOLEJOWYM**

PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**GLÓWNY
PROJEKTANT**

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANE
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Oskar Kowalczyk

**EKOFIZJOGRAFIA
I OCHRONA
ŚRODOWISKA
PROGNOZA
SKUTKÓW
FINANSOWYCH**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Rafał Purzyński

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Karolina Rychta

ŁÓDŹ, 2018

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1875, 2232) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą XXXVI/465/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym,

Rada Miejska w Czeladzi

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź uchwalonego Uchwałą nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016 r., i **uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, drogą krajową DK 86, nasypem kolejowym.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1

Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zgodnej z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

- zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu drogi, za wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy pod warunkiem, że ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;
 - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia nieprzekraczającym 12°;
 - 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zielenią zimozieloną, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania;
 - 10) małym zespole mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły nieprzekraczające 3 kondygnacji nadziemnych i długości 30m;
 - 11) istniejącym budynku - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§3.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
 - 1) przeznaczenie 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 kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

- na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) krzyż przydrożny objęty ochroną na mocy planu miejscowego,
 - e) przeznaczenia terenów;
- 4) Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) obszar w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 800,
 - b) obszar w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” w pokładach grupy 800,
 - c) stanowiska archeologiczne,
 - d) triasowy główny zbiornik wód podziemnych GZWP 329 „Bytom”,
 - e) teren zamkniętego cmentarza znajdującego się w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B13”,
 - f) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
 - g) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 100 2,5 MPa;
- 5) Oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - c) gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 100 2,5 MPa,
 - d) stacje transformatorowe,
 - e) teren zlikwidowanego szybu górniczego „Korneliusz”;
 - f) informacja o treści: całość planu zawiera się w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 400, 500, 600.

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza

- się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
- 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 4) **U/UC** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - 6) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
 - 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
 - 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 9) **ZC** – teren cmentarza;
 - 10) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 11) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - 12) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 16) **KDX** – tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
 - 17) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** oraz w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach planu,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna niż określono w ustaleniach szczegółowych przy remoncie, przebudowie i rozbudowie;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu.

§7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami **MN** za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 8U/UC** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) zakaz realizacji funkcji usługowych mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych oraz z uwagi na położenie części obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom”:
 - a) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego,
 - b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, o parametrach niezgodnych z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się obowiązek ochrony:

- 1) zamkniętego cmentarza żydowskiego z 1916 r. znajdującego się w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, poprzez:
 - a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego,
 - b) zachowanie istniejącego starodrzewia,
 - c) zachowanie istniejących nagrobków,
 - d) dopuszczenie remontów i konserwacji istniejących obiektów (w tym macew, kwater wojennych, pozostałości ohelu, ogrodzeń i dojść);
- 2) następujących stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
 - a) AZP 97-48 karta dla stanowiska nr 10,
 - b) AZP 97-48 karta dla stanowiska nr 11;
- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych, gdzie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) krzyża przydrożnego położonego przy ulicy Będzińskiej, wskazanego na rysunku planu, poprzez:
 - a) nakaz zachowania obecnej formy i kolorystyki krzyża,
 - b) dopuszczenie zmiany lokalizacji krzyża przy zachowaniu obecnej jego formy a także jego remontu i konserwacji.

§9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, do których na obszarze planu zalicza się tereny dróg publicznych oraz tereny publicznych samorządowych ciągów pieszych, ustala się nakaz:

- 1) ujednolicenia i zharmonizowania kolorystyki i materiałów używanych do budowy

- nawierzchni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§10. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem:

- 1) części obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 Bytom;
- 2) całego obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 400, 500, 600;
- 3) części obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 800;
- 4) części obszaru objętego planem w zasięgu granic udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” w pokładach grupy 800;
- 5) części obszaru objętego planem w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody.

§11.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dla terenów **MN**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 2) dla terenów **U/UC**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 3) dla terenów **U/MN**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 4) dla terenów **U**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 5) dla terenów **PU**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 6) dla terenów **ZI**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 100 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 8 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 7) dla terenów **K**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 100 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 8) dla terenów **ZC**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez drogi publiczne klasy głównej, klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze oraz pozostałe dojścia i dojazdy, nieujawnione na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego (**1KDGP**), drogi publiczne klasy głównej (**1KDG**, **2KDG**), drogę publiczną klasy zbiorczej (**2KDZ**), drogę publiczną klasy lokalnej (**1KDL**);
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) hotele i obiekty zakwaterowania zbiorowego – 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
 - c) budynki biur i urzędów - 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - d) obiekty gastronomiczne - 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) obiekty handlowe - 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) obiekty zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - g) pozostałych obiektów usługowych – 4 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla obiektów, o których mowa w lit. b - g, w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) obowiązek zagospodarowania terenów w rejonie skrzyżowań dróg w sposób, który nie będzie powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§13.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną,
 - g) sieć ciepłowniczą;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o

- ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) wyznaczono na rysunku planu strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
 3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniami wskazanymi przepisami prawa.
 4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego.
 5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania;
 - 3) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) wyznaczono na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 2,5MPa w ramach której obowiązują przepisy odrębne.
 6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW;
 7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW;

- 2) możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji sieci z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - 1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 12MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) **6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN**:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - małe zespoły mieszkaniowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) ekrany akustyczne;
3. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, a także **kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN**: 30%,
 - b) **3MN, 5MN, 7MN, 13MN**: 35%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 12MN**:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- b) **6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN:**
 - dla małych zespołów mieszkaniowych: 14 m, 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, lub płaskie,
 - b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.
- 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, iż łączna powierzchnia użytkowa zajęta pod funkcję usługową nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN.**
2. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa w tym rzemiosło,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzonej,
 - g) ekrany akustyczne;
 - 3) dla terenów **4U/MN, 5U/MN** dopuszcza się wyłącznie nadbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
3. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, a także **kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja

- nadziemna;
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°, lub płaskie,
 - b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.
 4. Dla terenów **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 6U/UC, 7U/UC, 8U/UC, 9U/UC**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty handlowe, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,
 - f) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,
 - h) ekrany akustyczne;
 - 3) dla terenu **8U/UC** dopuszcza się wyłącznie nadbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy oraz realizacji nowych budynków mieszkaniowych.
3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC**: 90%,
 - b) **6U/UC, 7U/UC, 8U/UC, 9U/UC**: 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 6U/UC, 8U/UC, 9U/UC**: 1,3,
 - b) **7U/UC**: 3,0;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC, 6U/UC**: 10%,
 - b) **7U/UC, 8U/UC, 9U/UC**: 25%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1U/UC, 2U/UC, 3U/UC, 4U/UC, 5U/UC**: 15m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- b) **6U/UC**: 25m, nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,
 - c) **7U/UC**: 16m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) **8U/UC, 9U/UC**: 15m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.
4. Dla terenu **2U/UC** zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez posadowienie ekranów akustycznych o wysokości minimum 12m wzdłuż granicy z terenami: **1ZI** oraz **2KDD**;
 - 2) na działkach budowlanych sąsiadujących z terenami **1ZI** oraz **2KDD** realizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie po posadowieniu na tej działce budowlanej ekranów akustycznych o wysokości minimum 12m, które zostaną ulokowane wzdłuż całej granicy działki budowlanej z ww. terenami.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§17.

- 1. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU**;
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzonej,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,
 - g) ekrany akustyczne.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków: 15m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.
- 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§18.

- 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym rzemiosło;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe i garaże zbiorowe,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,
 - g) ekrany akustyczne;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) **1U, 3U, 4U, 7U**: 70%,
 - b) **2U**: 50%,
 - c) **5U**: 60%,
 - d) **6U, 8U**: 90%,
 - e) **9U**: 20%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9U**: 1,0,
 - b) **7U**: 1,7;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) **1U, 2U, 3U, 4U, 7U**: 20%,
 - b) **5U**: 30%,
 - c) **6U, 8U**: 10%,
 - d) **9U**: 70%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) **1U, 2U, 9U**: 12m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) **3U, 4U**: 18m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) **5U**: 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - d) **7U**: 21m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
 - e) **6U, 8U**: 15m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45°, lub płaskie.
4. Dla terenu **9U** w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków handlowych.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§19.

1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1K**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia i obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz**

wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 4) maksymalną wysokość budynków: 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - 5) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§20.

1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) altany działkowe,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zbiorniki wodne,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 5) maksymalną wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych:
 - a) 5m – w przypadku dachów stromych,
 - b) 4m – w przypadku dachów płaskich;
 - 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, lub płaskie,
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§21.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) zbiorniki wodne,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§22.

1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki kultu religijnego,
 - b) budynki obsługi cmentarza,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 5) maksymalną wysokość:
 - a) budynków kultu religijnego: 7m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - b) budynków obsługi cmentarza: 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, lub płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§23.

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZI**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) zbiorniki wodne,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
 - e) ekrany akustyczne.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§24.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: w granicach planu znajduje się południowy fragment drogi o szerokości od 1,5m do 9,5m wraz z włączeniem drogi gminnej **1KDZ**.
4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§25.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDG**: od 25m do 42m,
 - 2) **2KDG**: od 18,5m do 65m.
4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§26.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDZ**: od 24m do 28,5m;
 - 2) **2KDZ**: od 17m do 28m.
4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§27.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,

- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDL**: w granicach planu znajduje się północna część drogi o szerokości od 8m do 16m;
 - 2) **2KDL**: od 18,5m do 23,5m.
- 4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§28.

- 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDD**: od 10m do 23,5m;
 - 2) **2KDD**: od 7m do 12m;
 - 3) **3KDD**: od 8m do 10m;
 - 4) **4KDD**: od 11,5m do 18m;
 - 5) **5KDD**: od 10m do 14,5m;
 - 6) **6KDD**: od 10m do 12,5m.
- 4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
- 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§29.

- 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDW**: od 12m do 20m;
 - 2) **2KDW**: od 6m do 7 m;
 - 3) **3KDW**: od 10m do 10,5m;
 - 4) **4KDW**: od 6m do 10m;
 - 5) **5KDW**: od 10m do 11m;
 - 6) **6KDW, 7KDW, 8KDW**: 6m.
- 4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych

- na rysunku planu placów do zawracania oraz narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§30.

1. Wyznacza się tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX, 2KDX**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **1KDX**: od 1,5m do 4,5m;
 - 2) **2KDX**: od 6 m do 10,5m.
4. Określona w ust. 3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścież w ramach skrzyżowań.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

- §31. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:
- 1) dla terenów **U/UC, PU** oraz **U**: 30%,
 - 2) dla terenów pozostałych: 20%.

§32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Czeladzi.

§33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

.....
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
W CZELADZI

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czeladzi

PROJEKT

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
 - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
 - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Miasta Czeladź, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, Drogą Krajową DK 86, nasypem
kolejowym

*(fragmenty oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone
w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicą Będzińską, Drogą Krajową DK 86, nasypem kolejowym przystąpiono na podstawie uchwały XXXVI/465/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Czeladzi do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie przeznaczenia terenów do ustaleń studium, a także uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania właściwego ładu przestrzennego.

A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę wyłącznie tereny znajdujące się w zasięgu zwartej struktury jednostki osadniczej miasta Czeladź oraz dostępności podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, a realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów ograniczają gabaryty zabudowy, dzięki czemu plan nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miasta;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozo-

stałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

- d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności dogodne połączenie komunikacyjne (sąsiedztwo dróg krajowych), położenie w obrębie konurbacji śląskiej a przy tym znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje obszar do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej. Plan wyznacza także tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i wodociągowej;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych

uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Niniejsza uchwała w sprawie planu miejscowego przewiduje pod zabudowę tereny położone w zasięgu jednostki osadniczej o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Czeladzi przyjęła uchwałą nr XXXIV/453/2017 z dnia z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która wykazała konieczność uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem ze względu na brak dostosowania obowiązujących planów na tym terenie do przepisów i aktualnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody miasta z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

PROJEKT