

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski**

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 (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

**Rada Miejska w Czeladzi**

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski nie naruszają 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.

2. Uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZELADŹ- NOWE PIASKI**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar określony na rysunku planu zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta.

3. Załącznikami do uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) 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.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Z 2022 r. poz. 503);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - Nowe Piaski;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 55% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej do 55% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – /funkcji uzupełniającej/ – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe działki budowlanej i mogą z nim harmonijnie współistnieć obejmującej powierzchnię maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 45% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak min.: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ściśle określoną granicę ustalającą lokalizację budynków w pierwszej linii zabudowy tj. budynku głównego o przeznaczeniu podstawowym, z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak min.: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty oraz z możliwością lokalizacji zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu w drugiej linii zabudowy tj. poza polem wyznaczonym przez obowiązującą linią zabudowy i tylną linią elewacji budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do powierzchni zabudowy działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków zewnętrznych tj. schody, pochylnie, podesty, daszki;
- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć tereny w granicach działki budowlanej wymienione w definicji zawartej w § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami);
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, podcieni, zjazdów do garaży;
- 13) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów oraz dostępu do dróg publicznych;
- 14) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, miejsca postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno lub kilkupoziomowe;
- 15) zabudowie towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego np. budynki gospodarcze, altany, garaże, szklarnie itp;
- 16) trasie rowerowej – należy przez to rozumieć zespół np. wydzielonych dróg (ścieżek) rowerowych, i pieszo-rowerowych, pasów rowerowych na jezdniach ulic zapewniających ruch rowerowy;
- 17) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12° włącznie;
- 18) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcje budynków i terenów – w niniejszym planie – głównie w dziedzinach: handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia i opieki społecznej, wychowania, kultury, nauki, szkolnictwa i oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, usług pocztowych, wystawiennictwa, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek

projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy;

- 19) terenach zabudowy produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną produkcją, magazynowaniem (z wyłączeniem odpadów), logistyką, usługami, rzemiosłem rozumianym jako zakład produkcyjny lub usługowy wykonujący lub naprawiający przedmioty użytkowe lub produkty codziennego użytku;
- 20) terenach zabudowy usługowej – usług komunikacji – należy przez to rozumieć funkcje budynków i terenów związanych z obsługą komunikacji lub komunikacją m.in. salon samochodowy, stacja benzynowa, myjnia, warsztat samochodowy.

**§ 3. 1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obiekt objęty ochroną na mocy planu miejscowego;
- 6) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 329 Bytom;
- 7) obiekt dobra kultury współczesnej;
- 8) symbole terenów:
  - a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) UE – tereny zabudowy usługowej – usług edukacji,
  - f) UK - tereny zabudowy usługowej – usług komunikacji,
  - g) UR - tereny zabudowy usługowej – usług kultu religijnego,
  - h) PU - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - i) KG - tereny garaży,
  - j) KP - tereny parkingów,
  - k) IC - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,
  - l) IE - tereny infrastruktury technicznej - energetyka,
  - m) IG - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo,
  - n) IK - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - p) ZP - tereny zieleni urządzonej,
  - r) ZD - tereny ogrodów działkowych,
  - q) KDL - tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej,
  - u) KDD - tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
  - w) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) oznaczenia mające charakter oznaczeń informacyjnych:
  - a) istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) strefa od zlikwidowanego szybu pokopalnianego;
- 10) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: złoża węgla kamiennego Saturn pokład 800 i Saturn pokład 400, 500, 600 - w obszarze opracowania planu.
3. Niezależnie od przeznaczenia podstawowego, w granicach każdego terenu dopuszcza się lokalizację:
- 1) dojeżdż, dojazdów i dojazdów niewydzielonych;
  - 2) komunikacji pieszej;
  - 3) tras rowerowych;
  - 4) miejsc do parkowania, miejsc postojowych - nie dotyczy terenów ZP;
  - 5) zieleni;
  - 6) obiekty małej architektury;
  - 7) obiektów, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej z wyłączeniem lądowisk.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich wyznaczonych terenów:

- 1) lokalizowanie zabudowy w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie będącej budynkami - 18m;
- 3) w przypadku istniejących budynków zlokalizowanych w pasie wyznaczonym przez linie rozgraniczające dróg oraz linie zabudowy, dopuszcza się w ramach tego pasa realizację działań inwestycyjnych związanych z przebudową, nadbudową, remontem, robotami budowlanymi bez możliwości rozbudowy budynków w ramach tego pasa; rozbudowa budynku możliwa jest jedynie zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
- 4) w odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych, których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie przebudowy i robót budowlanych które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych, zewnętrznych schodów, pochylni;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) zakaz lokalizacji reklam świetlnych (w szczególności reklam o zmiennej treści) skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 86;
- 7) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji nowych usług związanych z gospodarowaniem odpadami, zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: PU,
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy,
  - d) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 5.** W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:

- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku lub braku możliwości podłączenia dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków;
- 2) nakaz wykorzystywania zorganizowanego systemu ciepłowniczego zasilanego z centralnych źródeł;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017;

- 4) nakaz ograniczenia wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanej działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 6) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków do wód i do ziemi;
- 8) zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwości wykraczają poza granicę działki budowlanej, do której użytkownik posiada tytuł prawny;
- 9) ochronę przed hałasem terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MN/U jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) UE jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) ZD jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

**§ 6. 1.** W części obszaru opracowania planu ustala się ochronę obszaru zlokalizowanego w granicach planu - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, dla którego ustala się, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem.

**§ 7.** W obszarze opracowania planu ustala się ochronę na mocy planu miejscowego dla istniejących obiektów:

1. krzyż przydrożny przy ulicy Nowopogońskiej, w celu ochrony obiektu ustala się:

- 1) nakaz zachowania obecnej formy krzyża;
  - 2) w przypadku remontu nakaz stosowania kolorystyki zgodnej z pierwotną tj. odcienie brązu;
  - 3) dopuszczenie zmiany lokalizacji krzyża przy zachowaniu obecnej jego formy.
2. obiekt, który ustala się jako dobro kultury współczesnej – szkoła podstawowa nr 2 przy ulicy Spacerowej 2 - w celu ochrony obiektu ustala się nakaz zachowania bryły budynku.

**§ 8.** Ustala się zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) w granicach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych – 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (MN, MNU) - 600 m<sup>2</sup>, front 16m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - (MN, MNU) - 450m<sup>2</sup>, front 14m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>, front 18m,
  - d) dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, front 20m,
  - e) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej - 2000m<sup>2</sup>, front 30m,
  - f) dla garaży - 18m<sup>2</sup>, front 3m,
  - g) dla pozostałych terenów - 15m<sup>2</sup>, front 3m,
  - h) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki,

i) dopuszcza się wyznaczanie działek mniejszych w przypadku konieczności lokalizacji na nich urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej.

**§ 9.** Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w obszarze opracowania planu, system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych;
- 2) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce;
- 4) ustala się, utrzymanie i rozbudowę systemu sieci średniego i niskiego napięcia;
- 5) ustala się, utrzymanie i rozbudowę systemu sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 6) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się nakaz realizacji zapisów rozporządzenia dot. sieci gazowych, w zakresie stref kontrolowanych;
- 7) ustala się, utrzymanie i rozbudowę systemu sieci ciepłowniczej;
- 8) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych;
- 9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 10) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenów przez określony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone lub służebność;
- 2) w obszarze opracowania planu wyznacza się następujące klasy dróg:
  - a) tereny dróg publicznych – drogi lokalne – KDL, dla których ustala się: szerokości w liniach rozgraniczających zostały ustalone na rysunku planu,
  - b) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – KDD, dla których ustala się:
    - szerokości w liniach rozgraniczających zostały ustalone na rysunku planu,
    - dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania,
  - c) tereny dróg wewnętrznych – KDW, dla których ustala się:
    - szerokości w liniach rozgraniczających zostały ustalone na rysunku planu,
    - dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
  - d) w obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości min. 4,5m,
  - e) w ramach terenów dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających dróg, mogą być realizowane następujące elementy zagospodarowania:
    - zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
    - zieleń,
    - obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej lub podniesieniu, poziomu bezpieczeństwa.

f) w ramach każdych 15 miejsc postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę usługową - usług oświaty, zabudowę usługowo-produkcyjną należy przeznaczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem: **MW (1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 5aMW, 6MW)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi z wyłączeniem: usług związanych z obsługą komunikacji, usług gastronomii, skupów surowców wtórnych;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży w zespołach tj. min. 5 garaży o tych samych gabarytach,
  - c) ustala się lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym; zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym;
  - d) utrzymanie istniejącego zagospodarowania;
  - e) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przeprowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z niniejszego ustępu;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 2,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych/18m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1,5 miejsce/1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce do parkowania/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego z dopuszczeniem bilansowania miejsc do parkowania z sąsiednimi terenami parkingów o symbolu KP i terenów garaży o symbolu KG tj.
    - dla terenu 2MW – dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w terenie 2KG,
    - dla terenu 3MW – dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w terenie 3KP,
    - dla terenu 5MW, 5aMW – dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w terenie 3KG, 4KG, 5KG, 4KP, 6KG.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem: **MN (2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 13aMN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi z wyłączeniem: usług związanych z obsługą komunikacji, skupów surowców wtórnych - lokalizacja usług zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogą publiczną,
  - b) utrzymanie istniejącego zagospodarowania,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu,

d) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki w sytuacji gdy taka zabudowa jest zlokalizowana na działce objętej inwestycją lub działce sąsiedniej;

4) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% za wyjątkiem terenów 3MN, 15MN i 16MN, dla których ustala się - 65%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% za wyjątkiem terenów 3MN, 15MN i 16MN, dla których ustala się - 30%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla terenów 2-12MN z wyłączeniem 3MN - 0,001 - 1,5,

- dla terenów 3MN, 14-15MN - 0,001 - 2,

- dla terenów 13MN, 16-35MN - 0,001 - 1,2,

d) wysokość budynków:

- dla terenów 2-12MN, 14-15MN - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/10m,

- dla terenów 13MN, 16-35MN - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/9m,

- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,

e) geometria dachów:

- dla terenów 2MN, 4-6MN, 32-35MN - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°,

- dla terenów 3MN, 7-12MN, 14-15MN - dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 10-25° i równoległym kierunku kalenicy w stosunku do drogi publicznej,

- dla terenów 13MN - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,

- dla terenów 16-28MN - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° i równoległym kierunku kalenicy w stosunku do drogi publicznej,

- dla terenów 29MN dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45° i równoległym kierunku kalenicy w stosunku do drogi publicznej,

- dla terenów 30MN, 31MN - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45° i prostopadłym kierunku kalenicy w stosunku do drogi publicznej,

- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - dachy jak dla budynków w granicach terenów lub dachy płaskie,

- dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów,

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 2 miejsca/1 budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce do parkowania /50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego.

3. Wyznaczają się tereny oznaczone symbolem: **MNU (1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU)**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usługi z wyłączeniem: usług związanych z obsługą komunikacji, usług gastronomii, skupów surowców wtórnych;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogą publiczną,

b) utrzymanie istniejącego zagospodarowania,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu;

3) wskaźniki:



- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 - 2,
- d) wysokość budynków:
  - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/9m,
  - dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
- e) geometria dachów:
  - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°,
  - dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - dachy jak dla budynków w granicach terenów lub dachy płaskie,
  - dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 2 miejsca/1 budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce do parkowania /50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **U (1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe U - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielo- lub jednorodzinna zlokalizowana na kondygnacjach za wyjątkiem kondygnacji parteru,
  - b) składy, magazyny, garaże, budynki gospodarcze - dla terenu oznaczonego symbolem 10U oraz dla pozostałych terenów w drugiej linii zabudowy;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dla terenów 1U, 2U, 3U, 7U zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji,
  - b) zakaz lokalizacji garaży oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. b
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów 1-4U, 9U, 11U-13U - 55%,
    - dla terenów 5-8U - 80%,
    - dla terenu 10U – 70%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
    - dla terenów 1-4U, 9U, 11-13U - 20%,
    - dla terenów 5-8U, 10U - 10%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 2,2
  - d) wysokość budynków:
    - dla terenów 1-4U, 9-13U maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/12m,
    - dla terenów 5-8U - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/9m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie; utrzymanie istniejącej geometrii dachów,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania:
    - dla terenów 10U, 12U, 13U - 1 miejsce do parkowania/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- dla terenów 1U-9U, 11U, 13U - 1 miejsce do parkowania/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UE (1UE, 2UE)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe UE - tereny zabudowy usługowej – usługi edukacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi sportu - boiska, hale sportowe, lodowiska itp.;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,5,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/14m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie;
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 15 miejsc do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UK (1UK)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe UK - tereny zabudowy usługowej – usługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym: handel, gastronomia;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 0,5,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemne/8m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie;
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

7. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UR (1UR)**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe UR - tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - związane z przeznaczeniem podstawowym: zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi edukacji, sportu i rekreacji, zdrowia;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) nakaz realizacji przedpola budynku głównego w formie placu z zielenią;
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym w tym garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,5,

d) wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/20m; dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5m

e) geometria dachów – indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu;

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 30 miejsc do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **PU (1PU, 2PU, 3PU)**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe PU - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się stosowania obiektów magazynowych jako samodzielne obiekty realizujące przeznaczenie podstawowe,

b) zakaz lokalizacji w granicy działki,

c) dla terenu 1PU ustala się nakaz zastosowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m od strony linii rozgraniczającej terenu 13MN;

3) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: dla terenu 1PU, 3PU - 10%, dla terenu 2PU - 20%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,5,

d) wysokość budynków – maksymalnie 15m,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bez wliczania powierzchni magazynowej; dla budynków magazynowych 1 miejsce do parkowania/150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

9. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KG (1KG, 2KG, 3KG, 4KG, 5KG, 6KG)**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe KG - tereny garaży;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,

b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,

c) w przypadku rozbudowy istniejącego zespołu garaży ustala się realizację garaży o tych samych gabarytach co istniejące oraz wykonane z tych samych materiałów,

d) zakaz realizacji wolno stojących garaży,

e) dopuszcza się zabudowę w granicy działki;

3) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 2%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,1,

d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,

e) geometria dachów – dachy płaskie.

10. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **KP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe **KP (1KP, 2KP, 3KP, 4KP)** - tereny parkingów;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków typu portiernia obsługujących parkingi,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) wskaźniki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 5%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 0,1,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie.

11. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem IC , dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **IC (1IC, 2IC, 3IC)** - tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń ciepłowniczych;
- 3) wskaźniki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 2%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,0,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

12. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem IE, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **IE** - tereny infrastruktury technicznej – energetyka;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń energetycznych;
- 3) wskaźniki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 2%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,0,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

13. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem IG, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **IG** - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń gazowniczych;
- 3) wskaźniki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 2%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,0,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem IK, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **IK (IIK)** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 2%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,0,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania w granicach każdej działki budowlanej.

15. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **ZP (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP)** - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków.

16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe **ZD (1ZD, 2ZD, 3ZD)** - tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji garaży,
  - b) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki,
  - c) możliwość lokalizacji zabudowy – altan o funkcji wypoczynkowo-składowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 85%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 0,2,
  - d) wysokość budynków – maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie,
  - f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 10 miejsc do parkowania w granicach wyznaczonego terenu.

§ 12. Zgodnie art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem PU;
- 2) 20% - dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź

**§ 14.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Czeladź.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czeladzi  
z dnia.....2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjąć stanowisko Burmistrza Miasta Czeladź w zakresie nieuwzględnienia uwagi dotyczącej działek o numerach

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Czeladzi  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 583 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga, co następuje: