



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 12 grudnia 2016 r.

Poz. 6730

## UCHWAŁA NR XXXI/398/2016 RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI

z dnia 30 listopada 2016 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 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami)

#### 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.

§ 2. 1. 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);

- 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, obejmującej 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, nośników 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 2015 r. poz. 1422);
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w zewnętrznym obrysie murów) 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) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt. 16b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt. 16c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) szyldzie – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt. 16d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) 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;

- 17) 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;
- 18) zabudowie towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego np. budynki gospodarcze, altany, garaże, szklarnie itp;
- 19) proekologicznych źródeł ciepła - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych i wysokosprawnych źródeł ciepła, nie powodujących zanieczyszczeń w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 20) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem i przebudową istniejącej zabudowy;
- 21) trasie rowerowej – należy przez to rozumieć zespół np. wydzielonych dróg (ścieżek) rowerowych, i pieszo-rowerowych, pasów rowerowych na jezdniach ulic zapewniających ruch rowerowy;
- 22) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 10<sup>0</sup> włącznie.

§ 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 na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i ochronie nad zabytkami;
- 6) zlikwidowany szyb pokopalniany;
- 7) symbole terenów:
  - a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U – tereny zabudowy usługowej,
  - d) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
  - e) PU - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - f) KG - tereny garaży,
  - g) KP - tereny parkingów,
  - h) IC - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,
  - i) IE - tereny infrastruktury technicznej - energetyka,
  - j) IG - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo,
  - k) IK - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - l) Z - tereny zieleni urządzonej,
  - m) ZD - tereny ogrodów działkowych,
  - n) KDL - tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej,
  - o) KDD - tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
  - p) KW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi nie stanowią ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

3. W części opracowania planu zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 329 – „Bytom”, dla którego definiuje się ustalenia.

4. W granicach opracowania planu występuje złożę węgla kamiennego Saturn pokład 800 i Saturn pokład 400, 500, 600.

5. Niezależnie od przeznaczenia podstawowego, w granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:

- 1) dojazdów niewydzielonych;
- 2) komunikacji pieszej;
- 3) tras rowerowych;
- 4) miejsc do parkowania - nie dotyczy terenów Z;
- 5) zieleni;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) urządzeń i elementów infrastruktury technicznej z wyłączeniem ładowisk.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku planu w formie wyznaczonych linii zabudowy (obowiązującej i nieprzekraczalnej). W przypadku braku wyznaczonej linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu lokalizacji obiektów w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie będącej budynkami - 18 m;
- 3) zakaz lokalizacji wiatraków;
- 4) w ramach każdego 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;
- 5) ustala się zasady rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) nakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w polach wyznaczonych przez podziały architektoniczne elewacji budynków,
  - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 18 m<sup>2</sup>,
  - d) nakaz montażu tablic i urządzeń reklamowych płasko na elewacji budynku, bez elementów wystających poza jej obrys,
  - e) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w granicach terenów: KG, KP, IC, IE, IG, IK, Z, ZD, KDL, KDD, KW,
  - f) zakaz umieszczania banerów reklamowych, transparentów, plakatów na elewacjach budynków oraz tablic i urządzeń reklamowych wielkoformatowych za wyjątkiem ścian szczytowych pozbawionych otworów okiennych na wysokości do 6 m,
  - g) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, urządzeniach infrastruktury technicznej, na drzewach, w sąsiedztwie znaków drogowych,
  - h) zakaz lokalizacji reklam świetlnych (w szczególności reklam o zmiennej treści) skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 86.

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

- 1) nakazy:

- a) 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,
  - b) odprowadzenia wody opadowej do kanalizacji deszczowej lub w przypadku jej braku możliwość stosowania alternatywnych systemów zbierających wody opadowe,
  - c) stosowania proekologicznych źródeł ciepła dla celów grzewczych i socjalno – bytowych,
  - d) ochrony przed hałasem terenów oznaczonych symbolami:
    - MN jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MW jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - ZD jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe,
  - e) ograniczenia wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanej działki budowlanej,
  - f) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki odpadami,
  - g) w przypadku lokalizacji miejsc do parkowania – nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory błota i oleju – dla miejsc do parkowania powyżej 0,1 ha;
- 2) zakazy:
- a) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
  - b) prowadzenia działalności, której uciążliwości wykraczają poza granicę działki budowlanej, do której użytkownik posiada tytuł prawny.

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

2. W granicach opracowania planu, dla zlikwidowanego szybu pokopalnianego, ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu granicach.

**§ 7. 1.** W obszarze opracowania planu ustala się ochronę na mocy planu miejscowego istniejącego obiektu - 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.

**§ 8. 1.** 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) - 600 m<sup>2</sup>, front 16 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - (MN) - 450 m<sup>2</sup>, front 14 m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>, front 18 m,
  - d) dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, front 20 m,

- e) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej - 2000 m<sup>2</sup>, front 30 m,
- f) dla garaży - 18 m<sup>2</sup>, front 3 m,
- g) dla pozostałych terenów - 15 m<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 wyznaczania działek mniejszych w przypadku konieczności lokalizacji na nich urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej.

**§ 9. 1.** 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) ustala się, utrzymanie i rozbudowę systemu sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych;
- 4) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 5) 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;
- 6) w celach informacyjnych wyznaczono na rysunku planu strefy techniczne wzdłuż sieci energetycznych wysokiego i średniego napięcia.

**§ 10. 1.** 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, i wynoszą minimum 12 m i maksimum 46 m,
  - b) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – **KDD**, dla których ustala się:
    - szerokości w liniach rozgraniczających zostały ustalone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, i wynoszą minimum 10 m i maksimum 22 m,
    - dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania,
  - c) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**, dla których ustala się:
    - szerokości w liniach rozgraniczających zostały ustalone na rysunku planu i wynoszą minimum 7,5 m,
    - dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania,
    - dopuszcza się realizacji drogi jako ciąg pieszo - jezdny;
  - d) w obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zagospodarowania terenu,
  - 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,
    - zieleni,
    - obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej lub podniesieniu, poziomu bezpieczeństwa.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem: MW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi z wyłączeniem:
  - a) usług związanych z obsługą komunikacji,
  - b) usług gastronomii,
  - c) 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) adaptacja istniejącego zagospodarowania,
  - e) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Nowopogońskiej – dotyczy terenu 4MW;
- 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/18 m,
  - 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 – dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w terenie 3KG, 4KP, 6KG.

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem: MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi z wyłączeniem:
  - a) usług związanych z obsługą komunikacji,
  - b) usług gastronomii,
  - c) rzemiosła i usług produkcyjnych,
  - d) skupów surowców wtórnych;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń o ażurowości minimum 50%,
  - c) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogą publiczną,
  - d) ustala się lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym lub jako wolnostojące budynki o przeznaczeniu dopuszczalnym,
  - e) adaptacja istniejącego zagospodarowania,

- f) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Nowopogońskiej – dotyczy terenu 15MN,
- g) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Wiejskiej – dotyczy terenów 1MN, 3MN, 14MN;
- 4) wskaźniki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% za wyjątkiem terenów 15MN i 16MN, dla których ustala się - 65%,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% za wyjątkiem terenów 15MN i 16MN, dla których ustala się - 30%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla terenów 1-12MN - 0,001 - 1,5,
  - dla terenów 14-15MN - 0,001 - 2,
  - dla terenów 13MN, 16-33MN - 0,001 - 1,2,
- d) wysokość budynków –
- dla terenów 1-12MN, 14-15MN - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/10 m,
  - dla terenów 13MN, 16-33MN - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/9 m,
  - dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - maksymalnie 1 kondygnacja naziemna/4 m,
- e) geometria dachów:
- dla terenów 1-2MN, 4-6MN - 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, 32-33MN - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° i równoległym kierunku kalenicy w stosunku do drogi publicznej,
  - dla terenów 29MN, 30MN, 31MN - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45° i równoległym 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. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem U, 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 - dla terenu oznaczonego symbolem 10U;
- 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,



c) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Nowopogońskiej – dotyczy terenu 5U,

4) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenów 1-4U, 9-13U - 55%,
- dla terenów 5-8U - 80%,

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- dla terenów 1-4U, 9-13U - 20%,
- dla terenów 5-8U - 5%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 2,2

d) wysokość budynków:

- dla terenów 1-4U, 9-13U maksymalnie 3 kondygnacje naziemne/10 m,
- dla terenów 5-8U - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/9 m,

e) geometria dachów – dachy płaskie; adaptacja istniejącej geometrii dachów,

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem UO, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe UO - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi sportu - boiska, hale sportowe, lodowiska itp.;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
- b) nakaz stosowania ogrodzeń o ażurowości minimum 50%,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym,
- d) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Nowopogońskiej – dotyczy terenu 1UO;

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/14 m,

e) geometria dachów – dachy płaskie;

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 15 miejsc do parkowania.

5. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem PU, 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. 5 m od strony linii rozgraniczającej terenu 13MN;

3) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,

- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: dla terenu 1PU - 10%, dla terenu 2PU - 20%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001 - 1,5,
- d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne/12 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bez wliczania powierzchni magazynowej.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem KG, 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,
  - f) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Wiejskiej – dotyczy terenu 2KG;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe KP - 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,
  - c) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Nowopogońskiej – dotyczy terenu 2KP,
  - d) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ulicy Wiejskiej – dotyczy terenu 1KP;
- 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/4 m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe IC - 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/4 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania.

9. 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/4 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania.

10. 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/4 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe IK - 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/4 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie,
- f) minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe Z - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się lokalizacje urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic i ciągów pieszych,
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń o ażurowości minimum 50%,
  - c) zakaz lokalizacji garaży,
  - d) zakaz lokalizacji budynków w granicy działki,
  - e) możliwość lokalizacji zabudowy – altan o funkcji wypoczynkowo-składowej o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w ramach jednego wydzielonego ogrodu oraz wysokości maksimum 4 m;
- 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.

§ 12. 1. 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Czeladzi

**Zofia Bazańska**







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/398/2016

Rady Miejskiej w Czeladzi

z dnia 30 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjąć stanowisko Burmistrza Miasta Czeladź w zakresie nieuwzględnienia uwagi dotyczącej działek o numerach 65/1, 65/2, 49/9, 50/9, 51/9, 54/9, 73 zlokalizowanych w granicach terenu 1PU (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej) w zakresie zmniejszenia procentowego udziału zieleni z 20% na 0%. Możliwe jest jedynie zmniejszenie terenu biologicznie czynnego do 10% z uwagi na istniejące w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej, problemy związane z wodami opadowymi w szczególności w przypadkach nawalnych opadów a także ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonego *Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi nr XXV/336/2016 z dnia 19 maja 2016 r.* przedstawiające wytyczne w zakresie wyznaczonych wskaźników.

**§ 2.** Przyjąć stanowisko Burmistrza Miasta Czeladź w zakresie nieuwzględnienia uwagi dotyczącej działek o numerach 65/1, 65/2, 49/9, 50/9, 51/9, 54/9, 73 zlokalizowanych w granicach terenu 1PU (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej) w zakresie wprowadzenia zapisu o zakazie lokalizacji nowych stacji paliw oraz wskazanie, że nie dotyczy to modernizacji, rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących już stacji paliw. Ustalone przeznaczenie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonego *Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi nr XXV/336/2016 z dnia 19 maja 2016 r.* a wprowadzenie zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji nowej stacji paliw jest niezgodne z zasadą równego traktowania podmiotów gospodarczych.

**§ 3.** Przyjąć stanowisko Burmistrza Miasta Czeladź w zakresie nieuwzględnienia uwagi dotyczącej działek o numerach 65/1, 65/2, 49/9, 50/9, 51/9, 54/9, 73 zlokalizowanych w granicach terenu 1PU (tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej) w zakresie wprowadzenia zapisu dopuszczającego lokalizację baz (magazynu) paliw płynnych. Lokalizacja baz paliw płynnych narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonego *Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi nr XXV/336/2016 z dnia 19 maja 2016 r.* Bazy paliw płynnych są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w odniesieniu do których zostały wyznaczone minimalne odległości od budynków mieszkalnych; odległość ta wynosi minimum 150 m co dodatkowo dyskwalifikuje teren oznaczony symbolem 1PU od lokalizacji tego typu obiektów z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/398/2016  
Rady Miejskiej w Czeladzi  
z dnia 30 listopada 2016 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Czeladzi rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że w granicach objętych obszarem opracowanie planu brak jest zadań wynikających z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.