

**Uchwała nr LV/889/2009
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 30 lipca 2009 r

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Czeladź – „Niwa”**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXII/189/2007 z dnia 13 sierpnia 2007 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Niwa”,
po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Niwa” z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź przyjętym uchwałą nr LXI/920/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2005 r.,

**Rada Miejska w Czeladzi
uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Niwa”.

Rozdział 1

Przepisy wstępne.

§ 1

Ilekcroć w przepisach niniejszej *Uchwały* jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *uchwałę*,
- 2) **Planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Niwa”*, którego ustalenia ujęte są w *Uchwale*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Niwa”*, sporządzony na mapie zasadniczej 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do *Uchwały*, będący integralną częścią ustaleń *Planu*,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, wyznaczone na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi,
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej *uchwały*,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w *Planie* przeznaczenie terenu,
- 7) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 8) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwy sposób przeznaczenia terenu lub realizacji inwestycji,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy (liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym) do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 12) **ulicy dojazdowej** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę, niezbędną dla zapewnienia dojazdu do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

- 13) **tablicy reklamowej**– należy przez to rozumieć tablicę przeznaczoną dla informacji o charakterze reklamowym,
- 14) **tablicy reklamowej typu billboard** – należy przez to rozumieć wielkoformatową tablicę przeznaczoną pod plakaty reklamowe, o powierzchni przekraczającej 6 m²
- 15) **terenach zadrzewień** – należy przez to rozumieć tereny zieleni nieurządzonej, na których dominują drzewa i krzewy, nie będące lasem w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 2

1. Ustalenia *Planu*, wyrażone są:
 - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść *Uchwały*,
 - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek *Planu*, oznaczony jako załącznik Nr 1, sporządzony w skali 1:1000.
2. Załącznikami do *Uchwały* są:

Załącznik nr 1 rysunek planu
 Załącznik nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 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.
3. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, określa się następujące elementy, będące ustaleniami *Planu*:
 - 1) granica obszaru objętego *Planem*,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - 3) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obiekt pod ochroną konserwatorską - kapliczka u zbiegu ul. Przełajskiej i Boguckiego;
4. W rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, określa się następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające dróg poza obszarem opracowania *Planu*,
 - 2) obszary zagrożone niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi (ZZ),
 - 3) zakładana minimalna szerokość dróg publicznych,
 - 4) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) magistrala wodociągowa GPW,
 - b) istniejące sieci gazowe wysokoprężne,
 - c) istniejące sieci gazowe niskoprężne,
 - d) istniejące sieci teletechniczne,
 - e) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) projektowane sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) istniejące sieci wodociągowe,
 - h) projektowane sieci wodociągowe;
 - 5) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Przełajka”,
 - 6) granica zasięgu triasowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Bytom nr 329,
 - 7) projektowane szlaki i ścieżki rowerowe wg. ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź,
 - 8) treść podkładów mapowych,
 - 9) schemat układu plansz rysunku planu,
 - 10) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach obszaru objętego *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
P	tereny obiektów produkcyjnych,
ZD	tereny ogrodów działkowych,

Z	tereny zieleni nieurządzonej,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
KDL	tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
KDD	tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
WS	tereny wód powierzchniowych – rzeka Brynica.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne:
- 1) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 3 niniejszej *Uchwały*,
 - 2) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz zadrzewień i ogrodów,
 - b) adaptuje się stan istniejący budynków w zakresie formy, gabarytów i kształtu dachów,
 - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) terenami, na których obowiązuje zakaz przekraczania poziomu hałasu, powyżej wartości określonych w przepisach odrębnych są tereny oznaczone symbolem **MN**, należące do kategorii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zakazuje się utwardzania i niwelacji terenów przy użyciu odpadów należących do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.,
 - c) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków;
 - d) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem podczyszczonych ścieków do ziemi;
 - e) zakazuje się stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem tradycyjnych węglowych źródeł energii o sprawności niższej niż 75%,
 - f) dopuszcza się stosowanie ogrzewania w systemie zdalczynnym oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii,
 - g) nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej;
 - 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – obejmuje się ochroną konserwatorską kapliczkę u zbiegu ul. Przełajskiej i Boguckiego, oznaczoną na rysunku *Planu*, nakazując jej zachowanie oraz uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych;
 - 5) **w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**
 - a) w obszarze objętym *Planem* występuje zagrożenie niebezpieczeństwem powodzi $p=1\%$; obszar ten, oznaczony na rysunku *Planu* symbolem ZZ, mieści się w międzywalu rzeki Brynicy,
 - b) obszar objęty *Planem* nie jest zagrożony niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszar objęty *Planem* położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej ze studni wierconej „Przełajka”, obowiązują przepisy odrębne;
 - 6) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) nakazuje się uwzględnianie przy dokonywaniu podziałów i scalania nieruchomości linii rozgraniczających tereny określonych na *rysunku Planu*,
 - b) w przypadku wydzielania działek przeznaczonych na realizację obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 7) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń oczyszczających infrastrukturę komunalnej nie wymagających stref ograniczonego użytkowania, przepompowni i stacji TRAF0 nie oznaczonych na *rysunku Planu*,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej oraz szlaków rowerowych nie oznaczonych na *rysunku Planu*,
 - c) nakazuje się przy wyznaczaniu działki do zabudowy zapewnienie co najmniej dojazdu, doprowadzenia wody i energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących urządzeń elektroenergetycznych,

- f) nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej średnich i niskich napięć w systemie podziemnym,
 - g) nakazuje się prowadzenie nowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu do (alternatywnie):
 - linii rozgraniczających tereny,
 - krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ulic dojazdowych,
 - granic własności,
 - istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji oraz potrzeby ochrony zieleni istniejącej;
 - h) dopuszcza się lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem, że zasięg ponadnormatywnego oddziaływania tych instalacji, ustalony na podstawie przepisów odrębnych, nie będzie kolidował z zagospodarowaniem terenu istniejącym oraz dopuszczonym ustaleniami *Planu*, z uwzględnieniem istniejącego pola elektro-magnetycznego;
- 8) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - dopuszcza się rolnicze użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji budynków i budowli służących produkcji rolniczej.
3. Ustalenia ogólne obowiązują, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 4

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: od 1MN do 8MN
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami gospodarczymi i garażami;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkaniowy oraz jako obiektów wolnostojących,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, w przypadku:
 - adaptacji stanu istniejącego,
 - realizacji zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
 - powtórzenia odległości zabudowy zlokalizowanej na działce przylegającej bezpośrednio do przedmiotowej granicy, wyłącznie dla tego samego typu zabudowy,
 - c) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
 - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
 - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
 - d) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym,
 - e) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 50% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy:
- 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - 50% dla zabudowy bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- b) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum:
- 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - 30% dla zabudowy bliźniaczej,
 - 20% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:
- 9 m – dla budynków mieszkalnych,
 - 3,5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów płaskich,
 - 5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów stromych oraz dla budynków przeznaczonych wyłącznie na lokale użytkowe,
- d) nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci głównych od 30° do 45° lub w formie dachów płaskich;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- c) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
- d) nakazuje się wydzielenie ulic dojazdowych do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości min. 10 m,
- e) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- f) w terenach **6MN** i **7MN** nakazuje się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zmierzających do wydzielenia ulic dojazdowych do działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami *Planu*;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum 2 miejsca postojowe na 1 działkę budowlaną, liczone łącznie z miejscami garażowymi,
- b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pojazdów w zgrupowaniach powyżej 4 stanowisk łącznie,
- c) realizacja zabudowy w terenach **6MN** i **7MN** może nastąpić po dokonaniu scaleń i podziałów nieruchomości w wyniku, których każda działka budowlana będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej na zasadach określonych w *Planie*, z dopuszczeniem odstępstw w zakresie możliwości kontynuacji zabudowy na działkach zabudowanych w dniu uchwalenia *Planu* bez dokonywania wtórnego podziału działki,
- d) dopuszcza się lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych oraz w budynkach towarzyszących budynkom mieszkalnym, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych lokali nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej mieszkań w terenach:
- **3MN, 5MN, 8MN,**
 - **2MN** – z wyłączeniem usług w zakresie motoryzacji,
 - **4MN** – na działkach przylegających do ul. Przeląskiej,
 - **6MN, 7MN** – na działkach przylegających do ul. Łączkowej wyłącznie w pierwszej linii zabudowy;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
- **1MN** – z drogą 4KDD i 3KDD,
 - **2MN** – z drogą 4KDD,

- **3MN** – z drogą 1KDL - ul. Boguckiego,
 - **4MN** – z drogą 2KDD oraz ul. Przełajską,
 - **5MN** – z drogą 4KDD,
 - **6MN** – z drogą 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - **7MN** – z drogą 2KDD, 4KDD i ul. Przełajską,
 - **8MN** – z drogami 4KDD i 3KDD,
- b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadającymi bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;
- 6) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji budowy, jako jej zaplecze.

§ 5

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH - P

1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych – P**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1P;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi celom produkcyjnym, magazynowym oraz handlu hurtowego, a także budynki użyteczności publicznej – socjalne i biurowe;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków, w tym lokalizację budynków w granicach działki budowlanej oraz w odległościach mniejszych niż wskazane w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej – handlu i gastronomii, a także zmianę sposobu użytkowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania tej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, jak dla terenu 7MN,
 - c) zakazuje się rozbudowy budynków istniejących oraz lokalizacji nowych budynków o charakterze produkcyjnym,
 - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych,
 - e) zakazuje się realizację trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczanie tablic reklamowych typu billboard;
 - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 60%,
 - b) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%,
 - c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych, komunikacji pieszej i placów składowych,
 - b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych i placów składowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ścieki przemysłowe i produkcyjne mogą być odprowadzane do systemów kanalizacji miejskiej, w przypadku, gdy spełniają parametry ścieków socjalno-bytowych; w przeciwnym wypadku wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,
 - d) zakazuje się gromadzenie odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na własnym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami, a działalność nie podlega obowiązkowi sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - e) zakazuje się lokowania przemysłowych zakładów chemicznych,
 - f) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych,
 - g) zakazuje się magazynowania produktów ropopochodnych;
 - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**

- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, w ilości niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb pracowników i klientów, lecz nie mniej, niż 5 miejsc postojowych na jedną działkę;
 - b) zakazuje się realizacji otwartych placów składowych;
- 5) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - ustala się skomunikowanie terenu z drogą publiczną – ul. Przełajską poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;
- 6) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

§ 6

TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH - ZD

1. Wyznacza się **tereny ogrodów działkowych – ZD**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: 1ZD;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja rodzinnych ogrodów działkowych wraz z altanami i budynkami gospodarczymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację altan i budynków gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
 - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących w przedmiotowym ogrodzie lub w ogrodzie sąsiednim,
 - równoległym lub prostopadłym do osi jednego z ciągów komunikacyjnych, poprzez który realizowane jest powiązanie komunikacyjne ogrodu,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni do 10 miejsc postojowych przy każdym z wejść na teren,
 - e) zakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej z wyjątkiem miejsc postojowych, dla których ustala się nakaz stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych,
 - g) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych typu billboard;
 - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) parametry altan i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynku stanowiącego zaplecze sanitarne zakazuje się przekraczania powierzchni zabudowy powyżej 50 m² oraz wysokości powyżej 5 m przy dachach stromych i powyżej 4 m przy dachach płaskich,
 - c) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 10% ogrodu działkowego;
 - 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – zakazuje się wydzielenia ulicjazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*;
 - 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakazuje się zorganizowanie sanitariatu, umożliwiającego jednoczesne korzystanie z niego, co najmniej 2 osób oraz nakazuje się podłączenie obiektu do kanalizacji sanitarnej lub gromadzenie nieczystości w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków;
 - b) nakazuje się umieszczenie przy każdym wejściu na teren, urządzeń służących do zbierania odpadów wytwarzanych na terenie ogrodów działkowych, z wyodrębnieniem odpadów ulegających biodegradacji,
 - c) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - dopuszcza się lokalizację jednego budynku stanowiącego zaplecze sanitarne;
 - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) ustala się skomunikowanie terenu z drogą publiczną 4KDD;

- b) nakazuje się zachowanie szerokości ciągów komunikacji pieszej nie mniej niż 2 m;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych.

§ 7

TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - Z

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej – Z**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1Z do 6Z;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zieleń nieurządzona, tj. łąki i zadrzewienia wraz z komunikacją pieszą i rowerową,
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się budowle hydrotechniczne,
 - b) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych,
 - c) w terenie **5Z** adaptuje się stan istniejący zabudowy do zakończenia jej sprawności technicznej i przydatności do użytkowania, bez możliwości rozbudowy, adaptacji, przebudowy i modernizacji,
 - d) dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów z wyłączeniem terenów **1Z**, **2Z** i **3Z**, na których nakazuje się utrzymanie powierzchni nieurtwardzonych w formie zadarnionej;
 - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z wyłączeniem terenów **1Z**, **2Z** i **3Z** na których zakazuje się realizacji obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem,
 - f) dopuszcza się rolnicze użytkowanie gruntów bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyłączeniem terenów **1Z**, **2Z** i **3Z**, na których zakazuje się prowadzenia upraw;
 - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% powierzchni terenu;
 - 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) zakazuje się wydzielania ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
 - b) w terenach **1Z** i **2Z** nakazuje się stosowanie podziałów, zgodnych z przepisami odrębnymi dla gruntów rolnych;
 - 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) zakazuje się stosowanie nawierzchni drogowych twardych ulepszonych,
 - b) zakazuje się grodzenia terenów,
 - 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
 - a) w terenach **1Z**, **2Z** i **3Z** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych,
 - b) w terenach **4Z** i **5Z** obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy,
 - c) wszelkie inwestycje w terenach **1Z**, **2Z** i **3Z** oraz w terenach **4Z** i **5Z** w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy, wymagają uzgodnienia z właściwym Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
 - 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - zakazuje się realizacji dróg przeznaczonych dla komunikacji samochodowej;
 - 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

§ 8

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - KDW

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych – KDW**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: 1KDW i 2KDW;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - nakazuje się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nakazuje się stosowanie nawierzchni jezdni twardej ulepszonej w pasie szerokości minimum 5 m,
 - b) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
- 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z nawierzchni twardych ulepszonych do systemu kanalizacji deszczowej z możliwością odprowadzenia wód do ziemi po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** – zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
- 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KD

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych - drogi lokalne – KDL**, oznaczone na rysunku *Planu* numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym 1KDL oraz **drogi dojazdowe – KDD**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 2KDD do 4KDD;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej,
 - b) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących;
 - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
 - b) nakazuje się budowę utwardzonych chodników co najmniej jednostronnych o szerokości minimum 2,0 m,
 - c) ustala się minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających – 12 m, z wyjątkiem drogi 2KDD, dla której ustala się szerokość 10 m w liniach rozgraniczających;
 - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje się wyposażenie terenu w system kanalizacji deszczowej oraz odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni twardych ulepszonych do tej kanalizacji;
 - 4) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - nakazuje się wydzielenie pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
 - 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
 - a) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych oraz towarzyszących im obiektów małej architektury i obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, wysokości do 3,5 m i powierzchni całkowitej do 30 m² każdy,
 - b) w terenach 2KDD i 4KDD nakazuje się realizację ścieżek rowerowych,
 - c) w terenie 2KDD dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej działki nr 71/4, km 14, stanowiącej otoczenie zabytkowej kapliczki;
 - 6) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 10

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH – WS

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych – rzeka Brynica – WS**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: 1WS;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja koryta rzeki Brynicy;

3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.
4. Wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe i przejściowe.

§11

W terenach **1MN 5MN, 6MN, 7MN** ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12

Wykonanie *Uchwały* powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 13

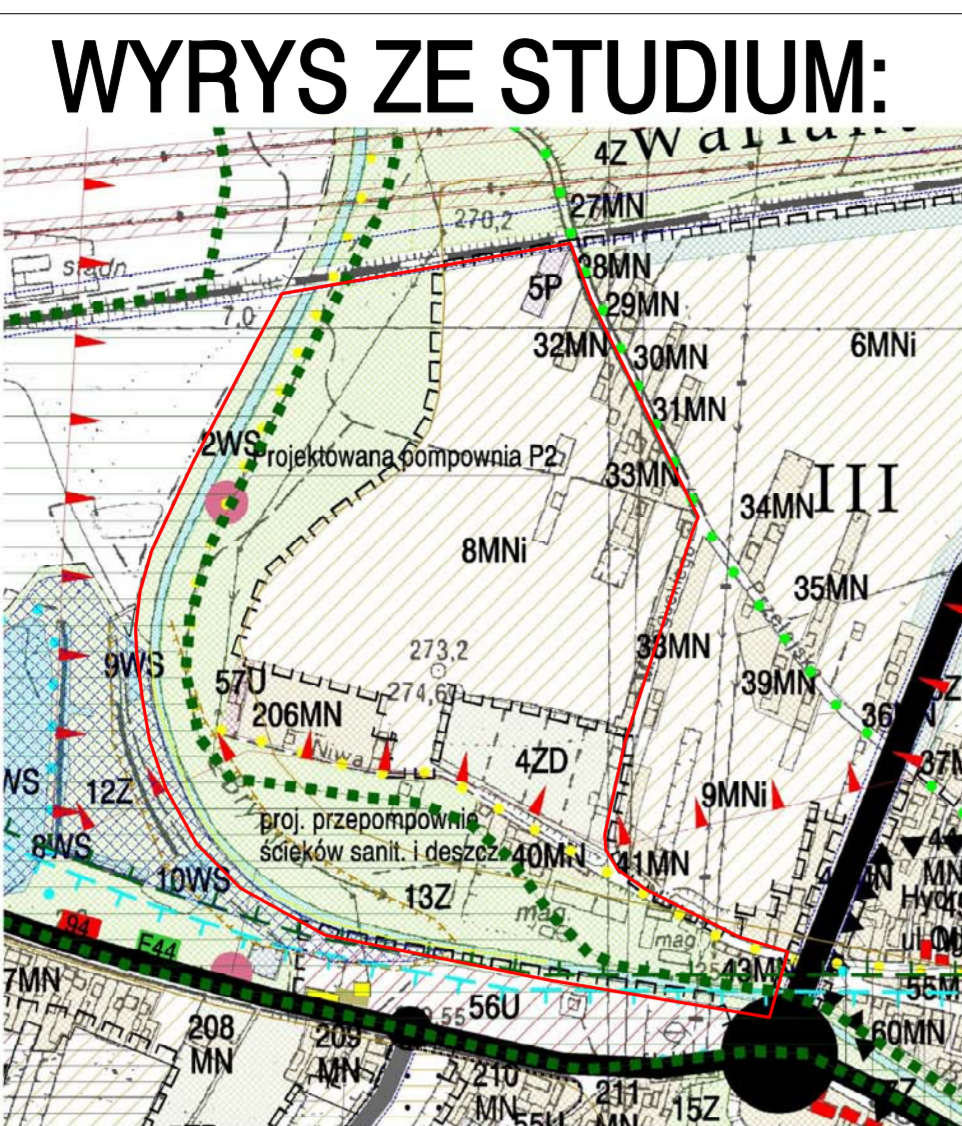
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych gminy.

§ 14

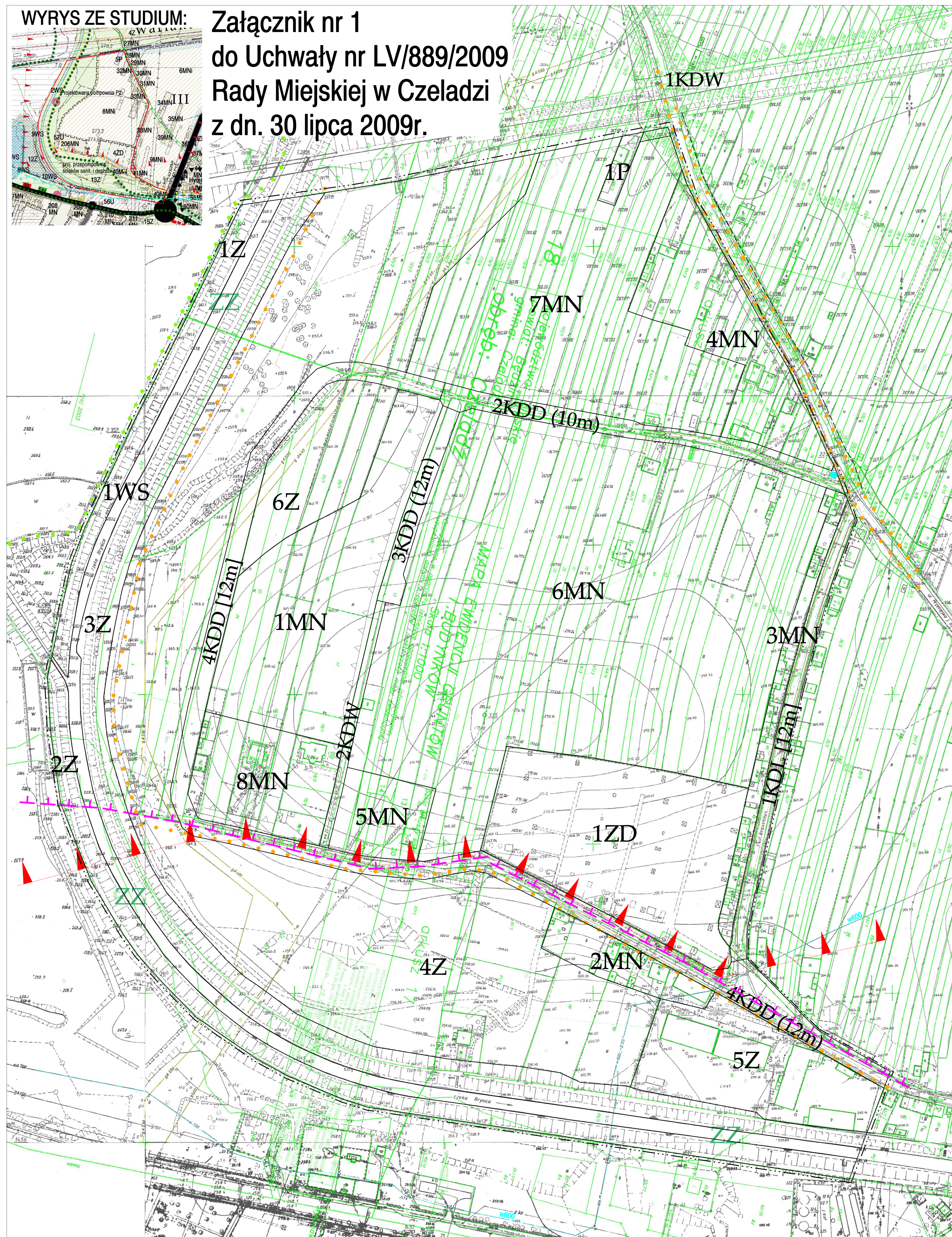
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Czeladzi

mgr Janusz Gątkiewicz



**Załącznik nr 1
do Uchwały nr LV/889/2009
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dn. 30 lipca 2009r.**



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów miasta Czeladź



"Niwa"

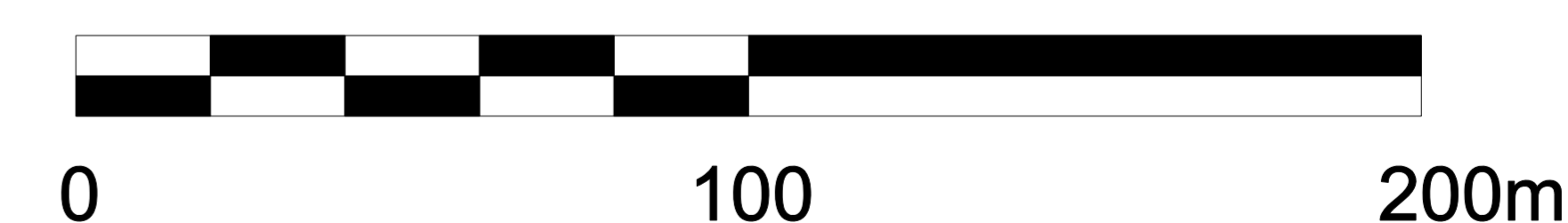
LEGENDA:

Ustalenia Planu

- granica obszaru objętego Planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone
- symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - P - tereny obiektów produkcyjnych
 - ZD - tereny ogrodów działkowych
 - Z - tereny zieleni nieurządzonej
 - KDD - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
 - WS - tereny wód śródlądowych
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- obiekt pod ochroną konserwatorską - kapliczka u zbiegu ul. Przelajskiej i Boguckiego

Elementy informacyjne

- linie rozgraniczające dróg poza obszarem opracowania Planu
- ZZ [12m] obszary zagrożone niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi
- zakładana minimalna szerokość dróg publicznych
- elementy infrastruktury technicznej:
 - magistrala wodociągowa GPW
 - istniejące sieci gazowe wysokoprężne
 - istniejące sieci gazowe niskoprężne
 - istniejące sieci teletechniczne
 - projektowane sieci kanalizacji sanitarnej
 - projektowane sieci kanalizacji deszczowej
 - istniejące sieci wodociągowe
- granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Przelajka"
- ▼ granica zasięgu triasowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Bytom nr 329
- ... projektowane szlaki i ścieżki rowerowe, wg. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Czeladzi
- treść podkładów mapowych



URBI - FLORA UL. KARŁOWICZA 11, 41-710 RUDA ŚL. tel.: (32)2420992; 602136202		
TEMAT:	PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NIWA" W CZELADZI	SKALA 1:1000
WYKONAŁ:	mgr inż. Jolanta Zarzycka - Hajdukiewicz mgr Mariusz Skowron	

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Niwa” w Czeladzi**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr LV/889/2009 z dnia 30 lipca 2009 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29/09/08	Flak Jerzy 42-500 Będzin, ul. Wolska 8 Płatek Stefania 42-512 Psary, ul. Reymonta 1	Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z dokonanym podziałem	91/1, 91/3, 37/1, 37/2; km 18,17	4Z <i>Tereny zieleni nieurządzonej</i>		X		X	Obszar oznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, symbolem 13 Z – tereny trwałych użytków zielonych.
2	30/09/08	Łoś Jerzy, Ciosk Katarzyna 41-250 Czeladź, ul. Łączkowska 12	Wniosek o zawężenie projektowanej drogi 2KDD na odcinku do ul. Miodowej do szerokości 10 m z odsunięciem linii rozgraniczającej od budynku	93	7MN <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i> 2KDD <i>Tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe</i>	+	X	+	X	Uwzględniono częściowo. Pas drogowy zostaje zawężony do 10 m po równo od południa i od północy, z uwagi na wniosek nr 4 dotyczący odsunięcia drogi od działek położonych na przeciwko działki wnioskodawcy. Szerokość pasa drogowego nie jest tożsama z szerokością jezdni.

			istniejącego na działce wnioskodawcy							
3	01/10/08	Jaśkowski Tadeusz, Elżbieta, Robert i Jacek 41-250 Czeladź, ul. Niwa 44	Brak zgody na przeznaczenie części działek pod zieleń. Wniosek o przeznaczenie działek do zabudowy lub dopuszczenie zabudowy w zieleni.	23, 24	6Z <i>Tereny zieleni nieurządzonej</i>	+	X	+	X	Powiększono obszar przeznaczony pod zabudowę, prowadząc go po warstwy 265,0 Pozostały teren oznaczony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, symbolem 13 Z – tereny trwałych użytków zielonych. Z tego względu wniosek nie może być uwzględniony w całości.
4	03/10/08	Dybek Mariusz, Zawada – Dybek Marta 41-250 Czeladź, ul. Łączkowa 9	Wniosek o zwężenie drogi 2KDD – ul. Łączkowej do 6m ze względu na istniejące ogrodzenie, bramę wjazdową i płot	66/1, 67/1, 68/1 km 18	2KDD <i>Tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe</i> 6MN <i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i>	+	X	+	X	Uwzględniono częściowo. Pas drogowy zostaje zawężony do 10 m po równo od południa i od północy, z uwagi na wniosek nr 2 dotyczący odsunięcia drogi od działek położonych na przeciwko działki wnioskodawcy. Szerokość 10 m jest najmniejszą dopuszczalną szerokością dróg publicznych – zgodnie z §7 pkt. 1 Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) Szerokość pasa drogowego nie jest tożsama z szerokością jezdni.

5	06/10/08	Zawada Jerzy Czeladź, ul. Boguckiego 7	<p>Wniosek o</p> <p>1. zawężenie pasa drogowego ul. Łączkowej do 6 m ze względu na istniejącą kapliczkę,</p> <p>2. uwzględnienie w planie budowy sieci kanalizacji z zakazem lokalizacji nowych szamb.</p>	ul. Łączkowa w całym przebiegu	2KDD <i>Tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe</i>	2. +	1. X	+	X	<p>1). Lokalizacja kapliczki w pasie drogowym nie oznacza konieczności jej likwidacji, ani przeniesienia, gdyż nie jest tożsama z szerokością jezdni. W planie ustalono nakaz zachowania kapliczki oraz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych z nią związanych</p> <p>2). Wniosek bezzasadny - w planie ustalono nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków.</p>
6	29/10/08	Malczewski Krzysztof 41-250 Czeladź, ul. Niwa 40	Wniosek o przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej.	21/1, 20/1 Km 17	6Z <i>Tereny zieleni nieurządzonej</i>	+	X	+	X	<p>Powiększono obszar przeznaczony pod zabudowę, prowadząc go po warstwy 265,0</p> <p>Pozostały teren oznaczony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, symbolem 13 Z – tereny trwałych użytków zielonych. Z tego względu wniosek nie może być uwzględniony w całości.</p>

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Niwa” w Czeladzi zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Ustala się finansowanie następującej zapisanej w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy:
 - **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie 333 m i szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, szerokości jezdni min. 4 m, z chodnikami – symbol planu 2KDD; 4 KDD;**
 - **Budowa drogi zbiorczej o długości w planie 309 m i szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, szerokości jezdni min. 4 m, z chodnikami – symbol planu 3KDD;**
 - **Budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1235 m;**
 - **Budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 988 m;**
 - **Budowa sieci wodociągowej o długości ok. 1235 m;**
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w ust. 1 będą:
 - 1) środki/dochody własne gminy,
 - 2) fundusze Unii Europejskiej
 - 3) kredyt bankowy,
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
3. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.
4. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.