

**UCHWAŁA NR XX/225/2008**  
**RADY MIEJSKIEJ W BĘDZINIE**  
**z dnia 25 lutego 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec**

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 ( Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 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 ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami ), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina,

**po stwierdzeniu**

zgodności planu z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina”, które zatwierdzono Uchwałą Nr LVI/608/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29 maja 2006 r., gdzie wskazany teren opracowania planu znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów rozwoju funkcji gospodarczych wymagających dużych i wydzielonych terenów.

**Rada Miejska w Będzinie uchwała:**

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec, przyjmując ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.**

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:
  - 1) Rozdział 1 - przepisy ogólne
  - 2) Rozdział 2 - przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, w tym: parametry, wskaźnik i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - 3) Rozdział 3 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
  - 4) Rozdział 4 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 5) Rozdział 5 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
  - 6) Rozdział 6 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu
  - 7) Rozdział 7 - przepisy końcowe.
2. W obszarze objętym planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 8, 9, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), ze względu na brak uwarunkowań w tym zakresie.

**§ 2**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina, zwanego dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu - wyznaczonych przez:

- 1) od wschodu – droga krajowa DK 86;
- 2) od południa – granica administracyjna miasta Będzina i Czeladzi;
- 3) od zachodu – ul. Nowotki;
- 4) od północy – linia kolei piaskowej.

### § 3

1. Załącznikami graficznymi, stanowiącymi integralną część niniejszej uchwały, są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
2. Załącznikami tekstowymi, stanowiącymi integralną część niniejszej uchwały, są:
  - 1) 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) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Będzinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu - nie występuje ze względu na brak wniesienia uwag.

### § 4

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granice obszaru objętego planem.
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu.
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Rysunek planu, oprócz obowiązujących oznaczeń, o których mowa w ust. 1, zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) istniejący podział własnościowy,
  - 2) strefę ujęcia wody podziemnej „Przełajka” w Czeladzi, określoną w decyzji Wojewody Katowickiego nr Oś-I-7211/221/97 z dnia 15.12.1997 r.,
  - 3) strefę potencjalnego oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia.

### § 5

1. W planie wyznacza się następujące tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące przedmiot jego ustaleń, oznaczone odpowiednio symbolami:
  - 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - 3) **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - 4) **U** - tereny zabudowy usługowej
  - 5) **UR** - tereny usług rzemiosła
  - 6) **KP** - teren garaży
  - 7) **ZP** - teren zieleni osiedlowej
  - 8) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej
  - 9) **KDGP** - teren dróg publicznych –droga klasy GP- główna ruchu przyspieszonego
  - 10) **KDZ** - teren dróg publicznych –ulica zbiorcza
  - 11) **KDD** - teren dróg publicznych –ulice dojazdowe
  - 12) **KDW** - teren dróg wewnętrznych
  - 13) **KK** - teren kolei
  - 14) **K** - teren infrastruktury technicznej
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, przy czym mogą być one wykorzystane:
  - 1) w całości na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym.
  - 2) częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego - na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.
3. Obowiązuje nakaz stosowania ustaleń dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody podziemnej „Przełajka” w Czeladzi, w tym zakaz:
  - a. Lokowania przemysłowych zakładów chemicznych.
  - b. Budowania nowych stacji benzynowych.
  - c. Składowania odpadów przemysłowych.
  - d. Wykonywania głębokich wierceń geologicznych.

- e. Stosowanie chemicznych środków chwasto i owadobójczych.
  - f. Intensywnego nawożenia gleby.
4. Obszar zmiany planu usytuowany jest w granicach byłych terenów górniczych :
- a. KWK „Saturn” S.A. w Czeladzi
  - b. KWK „Grodzicz” w Będzinie.
5. Obszar zmiany planu usytuowany jest w obszarze zasobowym ujęcia wód triasowych pietra wodonośnego, zatwierdzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9.02.1995 r. l.dz.KDH/013/5836/95.

## § 6

Jeżeli przepisy planu nie stanowią inaczej, to obowiązują przepisy odrębne.

## § 7

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **Teren** - teren wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczony symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 2) **Przeznaczenie podstawowe** - ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenu, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne.
- 3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i niekonfliktowo współistnieje z nim na warunkach określonych w planie.
- 4) **Przepisy odrębne** - przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.
- 5) **Wewnętrzne dojazdy** – nieoznaczone na rysunku planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli, o parametrach spełniających wymogi przepisów dotyczących dojazdów i dojazdów oraz ochrony przeciwpożarowej.
- 6) **Usługi nieuciążliwe** – działalność usługową, której wszelka uciążliwość stała bądź okresowa, w tym w zakresie: hałasu, wibracji, zapachów, zanieczyszczenia środowiska, nie wykracza poza granice nieruchomości lub lokalu, na której realizowane są przedmiotowe usługi.
- 7) **Wytwórczość** - działalność gospodarczą prowadzoną w ramach małej i średniej przedsiębiorczości w zakresie produkcji, usług i rzemiosła, nie stanowiącą uciążliwości dla terenów sąsiednich o innej funkcji.
- 8) **Wysokość zabudowy** – jest to nieprzekraczalna wysokość budynku wyznaczona w tekście planu, określona za pomocą nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z użytkowym poddaszem oraz wysokością budynku podaną w metrach z dopuszczeniem w bryle budynku **nowych wież** o indywidualnych wysokościach i lokalnych dominantach sięgających:
  - dla MN, MNU, K, KP, UP dominanta do 3m/ poza przyjęta wysokość zgodnie z ustaleniami planu/
  - dla MWU, 3 - 4 U dominanta do 7m /poza przyjęta wysokość zgodnie z ustaleniami planu/ ponad nieprzekraczalną wysokość budynków z zastrzeżeniem, że rzut dominanta nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
  - dla 1 - 2 U, dominanta do 12m /poza przyjęta wysokość zgodnie z ustaleniami planu/ ponad nieprzekraczalną wysokość budynków z zastrzeżeniem, że rzut dominanta nie może przekroczyć 20 % powierzchni zabudowy tego budynku.
- 9) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, pokrywająca się z linia rozgraniczającą teren lub cofnięta do wnętrza terenu, wzdłuż którego mogą być lokalizowane fasady i elewacje planowanych budynków , tworząc ciągłą pierzeję jak też inne układy zabudowy, z dopuszczeniem odstępów między sąsiednimi istniejącymi i nowymi budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - domy mieszkalne powyżej 3 mieszkań.

**Rozdział 2**  
**PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**  
**I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W TYM: PARAMETRY, WSKAŹNIKI, ZASADY**  
**OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 8**

**Ogólne ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu:**

1. Wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
  - a) komunikacji publicznej: ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
  - b) tereny skwerów, zieleńców oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności.
2. Nakaz kształtowania **wszystkich budynków** w granicach obszaru wyznaczonego linią rozgraniczającą teren z zachowaniem spójnego charakteru, w tym w zakresie: kolorystyki i materiałów wykończeniowych oraz architektury.
3. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych w granicy działki wyłącznie dla zabudowy szeregowej oraz dla działek od strony sąsiada, którego działka jest zabudowana w granicy, odnosi się to do działek budowlanych o szerokości do 15m.
4. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych w sąsiedztwie granicy działki od strony sąsiada to jest w odległości 1.5m od jednej z granic działki, odnosi się to do działek budowlanych o szerokości od 15m do 20m.
5. Dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego w ramach przeznaczenia podstawowego **MN** pod warunkiem, iż powierzchnia działki budowlanej będzie dwukrotnie większa od odpowiednich podanych powierzchni minimalnych oraz spełnione będą pozostałe ustalenia planu.
6. Zakaz realizacji reklam w miejscach powodujących zasłonięcie elewacji frontowych budynków mieszkalnych od strony przestrzeni publicznej -zakaz nie dotyczy ścian szczytowych bez otworów okiennych.
7. Dla terenów **1 - 7 MN, MNU** wyklucza się realizację reklam wymagających dodatkowych konstrukcji, innych niż bezpośrednio związanych z konstrukcją budynku.

**§ 9**

**Szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu**

**§ 10**

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **1 - 7 MN** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące wyłącznie zabudowie mieszkaniowej,
    - b) wewnętrzne dojazdy, garaże wolnostojące oraz budynki gospodarcze o pow. do 25m<sup>2</sup>,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, /w tym szczelne zbiorniki bezodpływowe/.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 60%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: do 40% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Forma zabudowy: wolnostojąca, zabudowa bliźniacza i szeregowa.
  - 3) Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
  - 4) Adaptacja istniejącego zespołu garaży.
  - 5) Realizacja usług, o których mowa w ust.2 pkt a:
    - a) w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
    - b) z nakazem zapewnienia izolacji wizualnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, np. w formie zieleni lub pełnego ogrodzenia,
    - c) z nakazem zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 6) Forma architektoniczna budynków:
    - a) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 27<sup>o</sup>-40<sup>o</sup>, z dopuszczeniem dachów jednospadowych lub płaskich

- wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
- b) wysokość budynków mieszkalnych: max 9m,
  - c) wysokość garaży i budynków gospodarczych do 4m.
- 7) Obowiązuje stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
- 8) Zakaz wprowadzania:
- a) obiektów, elementów i detali architektonicznych o cechach charakterystycznych dla innych regionów kraju,
  - b) materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha /z wyłączeniem użycia w/w materiałów dla realizacji garaży dla terenów oznaczonych **1 - 4 MN**/,
  - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni i jej kształtowania jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 9) Od dróg publicznych:
- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - b) wysokość ogrodzeń w nawiązaniu do wysokości ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
- 10) Minimalne szerokości działek i powierzchnie działek zgodnie z § 36.
- 11) Działki foremne w kształcie zbliżonym do prostokąta.

## § 11

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonego symbolem **1 - 2 MNU** ustala się następujące przeznaczenia:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe z zakazem usług, dla których wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach,
    - b) wewnętrzne dojazdy, garaże, budynki gospodarcze o pow. do 30m<sup>2</sup>, elementy małej architektury,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, /w tym szczelne zbiorniki bezodpływowe/.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 80%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: do 20% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Forma zabudowy: wolnostojąca, zabudowa bliźniacza i szeregowa.
  - 4) Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy.
  - 5) Realizacja usług, o których mowa w ust.2 pkt a:
    - a) w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub jako wolnostojące,
    - b) z nakazem zapewnienia izolacji wizualnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, np. w formie zieleni lub pełnego ogrodzenia,
    - c) z nakazem zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 6) Forma architektoniczna budynków :
    - a) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci 27° - 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych lub płaskich wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, typu wiaty i zadaszenia oraz dla budynków gospodarczych i garaży,
    - b) wysokość budynków : max 12m.
  - 7) Obowiązuje stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
  - 8) Zakaz wprowadzania:
    - a) obiektów, elementów i detali architektonicznych o cechach charakterystycznych dla innych regionów kraju,
    - b) materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha,
    - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni i jej kształtowania jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
    - d) możliwość realizacji budynków w granicy działki wyłącznie dla zabudowy szeregowej.
  - 9) Od dróg publicznych:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

- d) wysokość ogrodzeń w nawiązaniu do wysokości ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
- 10) Minimalne szerokości działek i powierzchnie działek zgodnie z § 36.
- 11) Działki foremne w kształcie zbliżonym do prostokąta.

## § 12

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczonego symbolem **MWU** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
    - b) garaże w zespołach,
    - c) elementy małej architektury,
    - d) wewnętrzne dojazdy,
    - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, /w tym szczelne zbiorniki bezodpływowe/.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 80%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: do 20% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Forma zabudowy: wielorodzinna.
  - 4) Realizacja usług, o których mowa w ust.2 pkt a:
    - a) w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub jako wolnostojące, z nakazem zapewnienia izolacji wizualnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, np. w formie zieleni lub pełnego ogrodzenia,
    - b) z nakazem zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 5) Forma architektoniczna budynków:
    - a) geometria dachów: dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
    - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: max do 4 kondygnacji.
  - 6) Obowiązuje stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
  - 7) Zakaz wprowadzania:
    - a) obiektów, elementów i detali architektonicznych o cechach charakterystycznych dla innych regionów kraju,
    - b) materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha,
    - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni i jej kształtowania jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
  - 8) Od dróg publicznych:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
    - b) wysokość ogrodzeń w nawiązaniu do wysokości ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
  - 9) Działki (kształt, powierzchnia) w dostosowaniu do projektu zagospodarowania terenu.

## § 13

1. Dla **terenu** oznaczonego symbolem **KP** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – teren garaży.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi samochodowe i inne usługi nieuciążliwe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zmiana sposobu użytkowania z przeznaczeniem na funkcje usługową obsługi komunikacji wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.
2. Dla terenu zabudowy garażowej, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Forma zabudowy: zespół garaży; garaże wielopoziomowe, usługowa zabudowa wolnostojąca.
  - 2) Ustala się realizację, o których mowa w ust.2 pkt 1):
    - a) z nakazem zapewnienia izolacji wizualnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, np. w formie zieleni.
  - 3) Forma architektoniczna:
    - a) geometria dachów: dachy jednospadowe lub płaskie o kącie nachylenia ok. 5%,
    - b) dla „nowych” obiektów dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

- 4) Nakaz kształtowania wszystkich garaży w granicach jednej działki z zachowaniem spójnego charakteru, w tym w zakresie: kolorystyki i materiałów wykończeniowych.
- 5) Obowiązuje stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych.
- 6) Zakaz wprowadzania:
  - a) materiałów elewacyjnych typu: „siding”.
- 7) Dopuszcza się lokalizację garaży w granicy działek sąsiednich.

#### § 14

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1 - 2 U, 4 U** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi z dopuszczeniem usług, dla których raport jest lub może być wymagany pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granicy obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren, na której ma być realizowana inwestycja; w tym usługi samochodowe, handlu hurtowego i innych usług generujących zwiększony ruch samochodowy i wymagających zaplecza parkingowego z ograniczeniem wynikającym z położenia obszaru w strefie ochronnej wg § 5 pp. 3 oraz zapisów § 8 pp. 1), 2) i § 34 pp. 4), 5) oraz p. 6) i 7),
    - b) wytwórczość, produkcja, magazyny, handel, składy, bazy z ograniczeniami j.w.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) realizacja dróg, parkingów oraz urządzeń związanych z obsługą pojazdów,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej /napowietrzne i podziemne/, z dopuszczeniem masztów telefonii komórkowej z ograniczeniem wynikającym z § 7pp.8),
    - c) dopuszcza się wszelkie prace mające na celu utrzymanie i modernizację obiektów, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczenia emisji pól elektromagnetycznych i hałasu oraz odpowiednich zabezpieczeń technicznych.
  - 5) Zakaz budowy wolnostojących garaży i grupowych.
  - 6) Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej.
  - 7) Dla terenu **1 - 2U** zakaz zabudowy budynków mieszkalnych w strefie potencjalnego oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w ust. 1 ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 80%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: od 20% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 4) realizacja parkingów w zespołach maksymalnie po 200 stanowisk izolowane pasami zieleni wysokiej o szerokości minimum 10m.
  - 5) Nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność – a w przypadku ich lokalizacji od dróg publicznych nakaz stosowania separatorów zieleni w ilości: 1 drzewo - minimum co 4 stanowiska.
  - 8) W przypadku realizacji ogrodzeń od dróg publicznych -- wysokość w nawiązaniu do ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
  - 9) Zakaz stosowania:
    - a) od dróg publicznych – materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha.
  - 10) Forma architektoniczna budynków:
    - a) realizacja indywidualnej architektury obiektów dostosowanej do różnorodności programowej,
    - b) zróżnicowane zagospodarowanie poszczególnych przestrzeni, przy udziale zieleni izolacyjnej, urządzonej i zastosowaniu elementów małej architektury,
    - c) wysokość budynków dla 3U- max 3 kondygnacje nadziemne tj. do 15m wysokości; z dopuszczeniem dominant zgodnie z § 7pp.8.
    - d) wysokość budynków dla 1- 2U- max 4 kondygnacje nadziemne tj. do 18m wysokości; z dopuszczeniem dominant zgodnie z § 7pp.8.
    - e) geometria dachów wg indywidualnych rozwiązań projektowych,

- f) pokrycie dachowe dla dachów wielospadowych: dachówka ceramiczna, blacha dachówkowa, blacha na zrąbek,
  - g) stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
- 11) Wydzielona powierzchnia działek w dostosowaniu do różnorodności programowej.
  - 12) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona poprzez istniejący i projektowany układ dróg lokalnych, powiązany z drogami krajowymi nr 86 i 94 poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania z równoczesną ich przebudową.
  - 13) Lokalizacja urządzeń reklamowych w odległości minimum 25.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 86 i 94 i minimum 150.0m od skrzyżowania lub węzła, przy czym ze względu na bezpieczeństwo jak i estetykę należy unikać rozmieszczenia reklam przy drodze krajowej.
  - 14) Projekty zagospodarowania wraz z obsługą komunikacyjną dla omawianych terenów należy przedkładać do GDDKiA.
  - 15) W strefie potencjalnego oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia /dotyczy terenu **1 – 2U**/ obowiązuje zakaz nasadzeń roślinnością wysoką pod linią i w odległości 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, warunki lokalizacji w w/w strefie wymagają stosownego uzgodnienia.

### § 15

1. Dla terenu zabudowy usługowej; oznaczonego symbolem **3 U** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi z wykluczeniem usług, dla których raport jest lub może być wymagany poza wymienionymi w p. 2 pp.d).
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług w parterach budynków,
    - b) realizacja dróg, parkingów oraz urządzeń związanych z obsługą pojazdów,
    - c) garaże w zespołach lub podziemne,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej /napowietrzne i podziemne/, z dopuszczeniem masztów telefonii komórkowej.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w ust. 1 ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki : max 70%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: do 30% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Forma architektoniczna budynków:
    - a) realizacja indywidualnej architektury obiektów dostosowanej do różnorodności programowej,
    - b) geometria dachów wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
    - c) pokrycie dachowe dla dachów wielospadowych: dachówka ceramiczna, blacha dachówkowa,
    - d) wysokość budynków: max 3 kondygnacje nadziemne tj. do 15m wysokości; z dopuszczeniem dominant zgodnie z **§ 7pp.8**.
    - e) stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
  - 4) Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 5) Realizacja parkingów w zespołach.
  - 6) Nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność – a w przypadku ich lokalizacji od dróg publicznych nakaz stosowania separatorów zieleni w ilości: 1 drzewo – minimum co 4 stanowiska.
  - 7) W przypadku realizacji ogrodzeń od dróg publicznych – wysokość w nawiązaniu do ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
  - 8) Zakaz stosowania:
    - a) od dróg publicznych – materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha.

### § 16

1. Dla terenu zabudowy usług rzemiosła, oznaczonego symbolem **UR** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:



- a) usługi z dopuszczeniem usług, dla których raport jest lub może być wymagany pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granicy działki, na której ma być realizowana inwestycja,
  - b) wytwórczość, produkcja,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa, zabudowa towarzysząca typu garaże, budynki gospodarcze,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej /napowietrzne i podziemne/, z dopuszczeniem masztów telefonii komórkowej - nie obowiązują ograniczenia wynikające z § 7 pp.8.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w ust. 1 oraz przeznaczenia uzupełniającego wg ust 2) ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 80%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: do 20% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Forma architektoniczna budynków:
    - a) geometria dachów wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
    - b) wysokość budynków: max 3 kondygnacje nadziemne tj. do 12m wysokości,
    - c) stonowana kolorystyka dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń,
  - 4) Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.
  - 5) Nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność – a w przypadku ich lokalizacji od dróg publicznych nakaz stosowania separatorów zieleni w ilości: 1 drzewo - minimum co 4 stanowiska.
  - 6) W przypadku realizacji ogrodzeń od dróg publicznych – wysokość w nawiązaniu do ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
  - 7) Zakaz stosowania:
    - a) jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń,
    - b) od dróg publicznych – materiałów elewacyjnych typu: „siding”.
  - 8) Obsługa komunikacyjna wyłącznie z układu lokalnego.
  - 9) Lokalizacja urządzeń reklamowych w odległości minimum 25.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 86 przy czym ze względu na bezpieczeństwo jak i estetykę należy unikać rozmieszczenia reklam przy drodze krajowej.

## § 17

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi zdrowia, rehabilitacja,
    - b) realizacja dróg wewnętrznych, parkingów,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej /napowietrzne i podziemne/ dla obsługi funkcji podstawowej.
2. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w ust. 2 ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 50%.
  - 2) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień.
  - 3) Linia zabudowy –nieprzekraczalna minimum 6m od zewnętrznej krawędzi ul. Krośnieńskiej.
  - 4) Forma architektoniczna budynków:
    - a) realizacja indywidualnej architektury obiektów dostosowanej do różnorodności programowej,
    - b) geometria dachów wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
    - c) pokrycie dachowe dla dachów wielospadowych: dachówka ceramiczna, blacha dachówkowa,
    - d) wysokość budynków: do 12m wysokości z dopuszczeniem dominant zgodnie z § 7 pp.8.
    - e) stonowana kolorystyka dla elewacji , pokryć dachowych i ogrodzeń.
  - 5) Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie granic działki, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.

- 6) Nakaz zapewnienia miejsc postojowych, w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności w obrębie granic działki, na której będzie prowadzona działalność – a w przypadku ich lokalizacji od dróg publicznych nakaz stosowania separatorów zieleni w ilości: 1 drzewo - minimum co 4 stanowiska.
- 7) W przypadku realizacji ogrodzeń od dróg publicznych – wysokość w nawiązaniu do ogrodzeń istniejących, z zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych i blachy.
- 8) Zakaz stosowania – od dróg publicznych – materiałów elewacyjnych typu: „siding”, blacha.

### § 18

1. Dla terenu **zieleni izolacyjnej** oznaczonego symbolem **1 - 2 ZI** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; ciągi komunikacyjne.
2. Dla terenu zieleni izolacyjnej, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej – w maksymalnym zakresie - za wyjątkiem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nowym drzewostanem i innymi formami zieleni.
  - 2) Obsługa komunikacyjna wyłącznie z układu dróg lokalnych.
  - 3) Ze względu na bezpieczeństwo jak i estetykę zakaz rozmieszczenia reklam przy drodze krajowej.

### § 19

Dla **terenu infrastruktury technicznej** - oznaczonego symbolem **K** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zbiornik retencyjny wód opadowych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 20

1. Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **1 - 2 KDGP 2/2** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, realizacja bezkolizyjnego skrzyżowania drogi krajowej z ulicą Czeladzką /zjazdy i wyjazdy/.
- 3) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - a) konieczność zabezpieczenia istniejących gazociągów wysoko i średnioprężnych oraz wymiany istniejących wodociągów /300 i 150/ dla realizacji węzła wg. p. 2).

### § 21

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się następujące przeznaczenia:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej droga zbiorcza.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 22

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **1 - 4 KDD**, ustala się następujące przeznaczenia:

1. Przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 23

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDW** ustala się następujące przeznaczenia:

1. Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 24

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **1-2 KK** ustala się następujące przeznaczenia:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren kolei.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 25

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez:

1. Drogę główną ruchu przyspieszonego relacji Katowice –Warszawa o symbolu: **1 - 2KD GP2/2** (DK86), dla której ustala się:
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 50m.
  - b) Minimalna szerokość jezdni 2x7.0m, z pasem dzielącym o szerokości 5.0m.
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni minimum 10m /dla obszaru zabudowanego/ i minimum 25m /dla obszaru niezabudowanego/.
  - d) Przekrój drogowy z utwardzonymi poboczami.
2. Drogę zbiorczą o symbolu: **KDZ**, dla której ustala się:
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: do 20m.
  - b) Przekrój uliczny dwujezdniowy z dwoma pasami ruchu.
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 12.0m od osi drogi.
  - d) Przekrój drogowy z utwardzonymi poboczami.
  - e) Ze względu na ochronę wód podziemnych „Przełajka” wskazane jest wykonanie rozpoznania geologicznego w celu określenia zagrożeń wynikających z realizacji planowanej drogi dla jakości ujęcia.
  - f) Dopuszcza się czasową realizację drogi na innych parametrach.
  - g) Obowiązuje zapewnienie bezkolizyjnego przejazdu przez tory **/2KK/** przy budowie drogi zbiorczej.
3. Drogę dojazdową o symbolu: **1 - 6 KDD 1/2**, dla której ustala się:
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10m.
  - b) Szerokość jezdni minimum 2x3.0m.
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 8.5m od osi drogi.
  - d) Przekrój drogowy z utwardzonymi poboczami lub chodnikiem.
4. Drogę wewnętrzną o symbolu: **KDW** dla której ustala się:
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 10m.
  - b) Przekrój drogi jednojezdniowe z jednym pasem ruchu.
  - c) Szerokość pasa ruchu od 3.5m do 6.0m z pierwszeństwem ruchu pieszego i rowerowego.
  - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków 7.0m od osi drogi .

### Rozdział 4

## ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 26

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1. Prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, a także zieleni.
2. Dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i korekty przebiegu tras oraz parametrów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury, pod warunkiem nienaruszenia innych ustaleń planu.
3. Dla nowych odbiorców - konieczność uzyskania warunków technicznych podłączenia mediów do sieci i uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej.
4. Zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do cieków wodnych i gruntu.

### § 27

W zakresie **sieci wodociągowej** ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę dla terenu 1 - 2 U z wodociągu Ø300mm zlokalizowanego w ulicy Czelańskiej, gdzie wskazuje się na:
  - a) przebudowę wyłączzonego z eksploatacji odcinka wodociągu Ø300mm,

- b) możliwość wykorzystania wodociągu Ø150mm zasilającego obecnie Zajezdnię Tramwajową,
  - d) dopuszczalne czasowe wykorzystanie wodociągu Ø 150mm dla potrzeb przyszłego placu budowy,
- 2) Z wodociągu GPW K-ce Ø600mm oraz wodociągu Ø400 /z dopuszczeniem jego renowacji metodą bezwykopową/.
  - 3) Budowę nowych i wymianę sieci wodociągowych wykazujących wysoką awaryjność.

### § 28

W zakresie **ścieków sanitarnych** ustala się:

1. Uporządkowanie gospodarki ściekowej, poprzez budowę nowych i modernizację istniejących sieci.
2. Dopuszczenie odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu 1 - 2U poprzez kanalizację sanitarną osiedla „Zamkowe” na oczyszczalnię ścieków w Będzinie.
3. Dopuszczenie alternatywnego rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków dla terenów j.w. tj.:
  - a) z wykorzystaniem kolektora w ulicy Akacyjnej lub Piastowskiej,
  - b) poprzez skierowanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej na terenie Zajezdni Tramwajowej.

### § 29

W zakresie **wód opadowych** ustala się:

1. Podłączenie do istniejącej kanalizacji deszczowej.
2. Dla terenu 1 - 2U istnieje możliwość odprowadzenia wód deszczowych z wykorzystaniem istniejącego przepustu nr 3 pod drogą DK 86 odprowadzającego wody opadowe do rzeki Przemszy, w ramach realizacji zadania:
  - a) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjnego dla ograniczenia spływu wód deszczowych do istniejącego kolektora burzowego po uzgodnieniu z zarządcą drogi – Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad.

### § 30

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1. Dostawę ciepła z istniejącej sieci ciepłowniczej przebiegającej w rejonie os. Zamkowego Zajezdni Tramwajowej.
2. Dopuszczenie budowy lokalnych źródeł ciepła.

### § 31

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się :

- 1) Dostawa energii elektrycznej przedmiotowego terenu z sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN inN zasilanych GZP Czeladź.
- 2) Dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych tj. 110 kV relacji SE Łągisza - GPZ Syberka - GPZ Będzin, SE Łągisza – GPZ Milowice, SE Łągisza - SE Chorzów:
  - a) realizację nowych niezbędnych inwestycji elektroenergetycznych w zależności od potrzeb / w tym budowa linii napowietrznej 110kV dla drugostronnego zasilania stacji 110/30/6 kV "Czeladź", budowa odcinka linii napowietrznej 110 kV dla drugostronnego zasilania GZP Czeladź,
  - b) zasilanie nowych odbiorców zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia,
  - c) w przypadku braku możliwości dostawy energii elektrycznej z istniejących urządzeń elektroenergetycznych lub konieczności zasilania nowych odbiorców / obiektów / budowa stacji transformatorowych SN/Nn dla inwestycji wymagających dostawy mocy o łącznej wielkości powyżej 250 kW - w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania wszystkich obiektów wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN,
  - d) rozwój sieci SN i nN na obszarze zainwestowania, z ustaleniem przebiegu lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

W ramach informacji wskazuje się iż:

- 3) Szczegółowych informacji w sprawie istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych SN i nN udziela Enion- Rejon Dystrybucji Będzin.

- 1) Realizacja zasilania w energię elektryczną dla w/w terenu może nastąpić po wystąpieniu do Rejonu dystrybucji w Będzinie z wnioskiem o wydanie warunków zasilania placu budowy i docelowego przyłączenia sieci.

### § 32

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się – jako źródło zasilania potencjalnych odbiorców:

1. Istniejące sieci wysokoprężne: DN 200/150 i DN 150/100 CN 2.5 Mpa
  - a) dla w/w obowiązują strefy bezpieczeństwa ww .gazociągów.
2. Istniejące sieci średniego ciśnienia Ø300
3. Istniejące sieci stalowe niskoprężne: Ø200, Ø100 i Ø80 PE.

### § 33

W zakresie **łączności telekomunikacyjnej** ustala się:

1. Rozbudowę sieci w zakresie odpowiadającym potrzebom inwestycyjnym.
2. Realizację nowych sieci wyłącznie jako kablowe.

## Rozdział 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### § 34

Dla terenu objętego zmianą planu ustala się:

1. Zakazuje się lokalizacji w granicach terenów mieszkaniowych o symbolach **1 - 7 MN** przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem realizacji dróg, infrastruktury technicznej i zabezpieczeniu terenu.
2. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenów **1 - 7 MN, MW, MNU** obowiązują i należy zachować odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu powodowane przez poszczególne źródła hałasu zdefiniowane w przepisach odrębnych.
3. Dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych /parkingi/ należy zabezpieczyć inwestycje przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do ustaleń wynikających z wymaganiami przepisami prawa.
4. Obowiązuje nakaz nie przekracza standardów i norm w zakresie ochrony środowiska oraz stosowanie najlepszych dostępnych technik i technologii.
5. W granicach terenów o przeznaczeniu podstawowym innym niż zabudowa mieszkaniowa a granicząca z terenami o takim przeznaczeniu ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie przepisów odrębnych.
6. Dla terenów **1 - 2 U** obowiązuje zakaz realizacji inwestycji jak wyżej w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej teren o innym przeznaczeniu dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem realizacji dróg, infrastruktury technicznej i zabezpieczeniu terenu.
7. Dla terenów **1 - 2 U** obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii przemysłowej.
8. Zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów przekraczających standardy ochrony środowiska.
9. Dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych /parkingi/ nakazuje się zabezpieczenie inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do ustaleń wynikających z wymaganych przepisami prawa dokumentów.
10. Nie przekraczania standardów i norm w zakresie ochrony środowiska oraz stosowanie najlepszych dostępnych technik i technologii.
11. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
  - a. ochronę zieleni o walorach kompozycyjnych,
  - b. wymianę zdegradowanych szpalerów drzew stosując gatunki rodzime,

- c. dopuszcza się wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem kompensacji wycinanej zieleni w granicach posiadanej własności.

### § 35

W zakresie **zasad ochrony powietrza** przed zanieczyszczeniem, **ochrony powierzchni ziemi i środowiska** ustala się:

1. Stosowanie - w czasie realizacji inwestycji - przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, a zwłaszcza zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji.
2. Nie przekraczanie standardów i norm w zakresie ochrony środowiska oraz stosowanie najlepszych dostępnych technik i technologii, o których mowa w przepisach odrębnych.
3. Nakazuje się przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy: zdjąć, zdeponować oraz ponownie wykorzystać wierzchnią warstwę ziemi organicznej.
4. Nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z zasadami ochrony środowiska, określonymi w odrębnych przepisach.
5. Nakaz spełnienia normatywów w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzacji procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń.
6. Nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.
7. W celu ograniczenia tzw. niskiej emisji szkodliwych substancji do atmosfery:
  - a) obowiązuje zakaz wnoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, których technologie wymagają spalania węgla,
  - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu na granicy terenów o różnym sposobie zagospodarowania poniżej lub maximum na poziomie dopuszczalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. W przypadku przekroczenia norm emisji hałasu należy zastosować rozwiązania gwarantujących standardy emisji hałasu.

## Rozdział 6

### ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

### § 36

1. Podziały terenów na działki budowlane, które zostały ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkownika wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym przez zainteresowanych z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.
2. Linie podziału terenów na działki budowlane winne określać zasadę takich podziałów jaka jest odpowiednia dla ustalonej formy zabudowy.
  - a. minimalna szerokość działki dla zabudowy szeregowej -miń.6m,  
powierzchnia minimum 300m<sup>2</sup>
  - b. minimalna szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej -miń. 9m,  
powierzchnia minimum 600m<sup>2</sup>
  - c. minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej -miń. 18m,  
powierzchnia minimum 800m<sup>2</sup>.
3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych w granicy działki określa **Rozdział 2 § 8 par.3, 4.**

## Rozdział 7

### STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPLATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

### § 37

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach:

**1 - 2 U**

**-30%**

**3 - 4 U, ZP, 1MN, MNU, MWU -30%.**

2) dla pozostałych terenów: **nie dotyczy.**

Ustalenie, o którym mowa oznacza, że Prezydent Miasta Będzina pobierze jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 7 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 38**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc :

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina zatwierdzonego uchwałą nr XIX/259/2000 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 28 lutego 2000 roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 14 poz.186 z dnia 10 kwietnia 2000r..
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina zatwierdzonego uchwałą nr X/98/99 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 26 kwietnia 1999r. roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 35 poz.1052 z dnia 20 sierpnia 1999r..
- 3) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Będzina dla terenu położonego po północnej stronie skrzyżowania drogi krajowej A -1 Katowice – Częstochowa z ul. Czeladzką zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/289/97 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 8 września 1997r. Roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 32 poz.238 z dnia 5 grudnia 1997 r..
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego przy ul. Orkana zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/351/2004 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29 listopada 2004 roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 6 poz. 98 z dnia 13 stycznia 2005r. w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

### **§ 39**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Będzina.

### **§ 40**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

### **§ 41**

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