

**UCHWAŁA NR VIII/71/2011  
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia 28 marca 2011 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla osiedla Gzichów położonego pomiędzy ulicami: Świerczewskiego, Czeladzką, Piastowską, Akacjową**

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. 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. **Rada Miejska Będzina uchwala**: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla osiedla Gzichów położonego pomiędzy ulicami: Świerczewskiego, Czeladzką, Piastowską, Akacjową przyjmując ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Będzinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 25 ha w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym numer 1.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 1 składa się z tekstu /ustaleń/ planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000
- 2) załącznik Nr 2- wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr LVI/608/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29 maja 2006 r.;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy.

4. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:

- 1) Rozdział 1 Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Rozdział 3 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
- 4) Rozdział 4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 5) Rozdział 5 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 6) Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także na rażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych.
- 7) Rozdział 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 8) Rozdział 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 9) Rozdział 9 Zasady podziału terenów na działki.
- 10) Rozdział 10 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

11) Rozdział 11 Przepisy końcowe.

## § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Będzina;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością przeprowadzania robót związanych z remontem i utrzymaniem stanu istniejącego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu (rodzaj użytkowania terenu), które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 50% pow. danego terenu/;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe; warunki i zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego określają ustalenia planu;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni zabudowy budynków, liczoną w zewnętrznym obrysie murów;
- 9) **powierzchni terenów utwardzonych** – należy przez to rozumieć sumę terenów placów, parkingów, terenów o nawierzchni nieprzepuszczalnej oraz terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną;
- 10) **czyste źródła ciepła** – należy przez to rozumieć nośniki energii o sprawności energetycznej powyżej 75%;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy.
- 13) **biologicznie czynna powierzchnia działki** - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz pod nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; za powierzchnię biologiczną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 14) **funkcje usług podstawowych** – są to usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji podstawowej, tworzące przestrzenie ośrodkotwórcze, obejmujące: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne, przychodnie rejonowe, podstawowe usługi handlowe, gastronomiczne, lokalne targowiska i inne nieuciążliwe usługi dla ludności, urządzenia kultury, kościoły, urząd pocztowo – telekomunikacyjny, administracja osiedla, a także parki, zieleńce oraz sieć ulic dojazdowych i lokalnych;
- 15) **udział zieleni** - procent powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki lub terenu w zależności od przeznaczenia i lokalizacji;
- 16) **urządzenia reklamowe** - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu, są tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami określającymi ich przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; par. § 5
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; par. § 6, 7
- 3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; par. § 8

- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej; par. § 9
- 5) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową; par. §10-11
- 6) **KG** - teren garaży; par. § 12
- 7) **KP** - teren parkingów. par. § 13
- 8) **ZN** - tereny zieleni urządzonej par. § 14
- 9) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej par. § 15, 16
- 10) **KDD** - teren układu komunikacyjnego- droga dojazdowa publiczna; par. § 17
- 11) **KDW** - teren układu komunikacyjnego- droga dojazdowa wewnętrzna; par. § 17.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla kolejnych wydzielonych terenów.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo dla celów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w uchwale.

4. Dla wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu obowiązują ustalenia terenowe planu, sformułowane w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.

5. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i /lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy

6. Rysunek planu, oprócz obowiązujących oznaczeń, o których mowa w ust. 1, zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefa ochronna od wodociągu;

7. W planie nie wyznacza się terenu obowiązkowego przeprowadzenia procesu scalania.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4. 1.** Warunki, zasady i standardy zabudowy obszaru planu należy realizować według zasady realizacji jednorodnej i spójnej formy architektonicznej budynków z możliwością rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu oraz dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem.

2. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych z nakazem:

- 1) użycia materiałów lokalnych (kamień, piaskowiec) oraz w kolorach nie konkurujących z otoczeniem;
- 2) stosowania stonowanej i jasnej kolorystyki tynków dla realizacji fasad budynków oraz elementów małej architektury;
- 3) stosowania ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, zieleń, szarość);
- 4) okna i drzwi prostokątne o pionowej artykulacji; w ścianach budynków mieszkalnych – wyraźnie akcentować poziom okapu oraz cokołu;
- 5) zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych na terenach **MN, MN/U, U/MN, U, MW, ZI, ZN** .

3. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących na terenach **MN, MN/U, MW, ZN, ZI, KG** ;
- 2) zakaz lokalizacji reklam na budynkach na terenach **MN** ;

- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach, na terenie MN/U, MW, U/MN, U pod warunkiem, że nie zaciemniają one elewacji frontowej budynku oraz że gabaryty reklamy stanowią nie więcej niż 30% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki dla terenu pod warunkiem:
  - a) spełnienia wymogu min. szerokości działki tj. 16 m,
  - b) z zakazem lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych od strony granicy,
  - c) z nakazem honorowania warunków dotyczących przesłaniania i ochrony przeciwpożarowej,
  - d) bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią w przypadku przylegania całą powierzchnią do ściany budynku istniejącego /projektowanego/ na działce sąsiedniej zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenie 1MN w granicy działki
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w granicy działki
- 7) nakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej o wysokości do 1,60 m, z podmurówką pełną o wysokości do 30 cm od poziomu terenu z zakazem stosowania ogrodzeń betonowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;**

**§ 5. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej wraz z zabudową towarzyszącą – garaże, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojazd wewnętrzny, miejsca parkingowe, sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów;
- 2) garaże wbudowane
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni działek;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działek;
- 6) maksymalna ilość miejsc postojowych: 2 dla każdej nieruchomości;
- 7) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową i miejsca postojowe należy utwardzić;
- 8) obowiązują ustalenia **§ 4 ust. 3, pkt. 5);**

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy obowiązują :**

- 1) maksymalna ilość kondygnacji: 2 k. nadziemne, wysokość do 9 m w kalenicy;
- 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym
- 3) szerokość elewacji frontowej dla zabudowy szeregowej do 8 m;
- 4) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych i garaży oraz istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup>);
- 6) dachy kryte dachówką lub elementami o fakturze dachówek w przypadku dachów płaskich inne pokryci ;

7) obowiązują ustalenia § 4.ust.2, pkt. 1)-5);

**§ 6.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6, 8, 9 -10MN/U** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej wraz z zabudową towarzyszącą – garaże, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe, dojazd wewnętrzny, miejsca parkingowe, sieci infrastruktury technicznej, dla terenu 3MN/U zabudowa wielorodzinna;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów;
- 2) usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni działek;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działek;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna ilość miejsc postojowych: 2 dla każdej nieruchomości;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami maksymalna ilość miejsc postojowych: 4 dla każdej nieruchomości;
- 9) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową i miejsca postojowe należy utwardzić;
- 10) obowiązują ustalenia **§ 4 ust. 3, pkt. 1) 2) 4) 7)**;

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy obowiązują :**

- 1) maksymalna ilość kondygnacji:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2 k. nadziemne z dopuszczeniem użytkowego poddasza, wysokość do 12 m w kalenicy;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych wysokość do 4 m w kalenicy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym tj. przedłużenie linii zabudowy budynków sąsiednich
- 3) szerokość elewacji frontowej dostosowana do rodzaju zabudowy i wymiarów działki;
  - a) do 14 m dla zabudowy wolnostojącej;
  - b) do 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> , dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych i garaży oraz istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup> );
- 6) dachy kryte dachówką lub elementami o fakturze dachówek; w przypadku dachów płaskich inne pokrycie;
- 7) obowiązują ustalenia **§ 4.ust.2, pkt. 1), 2), 3), 4), 5)**;

**§ 7.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **7 MN/U** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej wraz z zabudową towarzyszącą – garaże, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe /zakład krawiecki/, dojazd wewnętrzny, miejsca parkingowe, sieci infrastruktury technicznej;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) możliwość rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów;
- 2) usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni działek;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działek;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna ilość miejsc postojowych: 2 dla każdej nieruchomości;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami maksymalna ilość miejsc postojowych: 4 dla każdej nieruchomości;
- 9) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową i miejsca postojowe należy utwardzić;
- 10) obowiązują ustalenia **§ 4.ust.3, pkt. 1), 2), 3), 4), 6), 7)**;

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji:
  - a) dla budynku mieszkalnego: 2 k. nadziemne z dopuszczeniem użytkowego poddasza, wysokość do 12 m w kalenicy;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych wysokość do 4 m w kalenicy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym tj. przedłużenie linii zabudowy budynków sąsiednich
- 3) szerokość elewacji frontowej dostosowana do rodzaju zabudowy i wymiarów działki;
  - a) do 14 m dla zabudowy wolnostojącej;
- 4) dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od  $10^0$  do  $45^0$  , dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych i garaży oraz istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich (dachy płaskie przy pochyleniu minimum  $5^0$  );
- 6) dachy kryte dachówką lub elementami o fakturze dachówek;
- 7) obowiązują ustalenia **§ 4.ust.2, pkt. 1), 2), 3), 4), 5)**;

**§ 8. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW**.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże w zespole, parkingi, układ dróg wewnętrznych, mała architektura- plac zabaw, sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**:

- 1) realizacja zabudowy w formie jednorodnego zespołu budynków wielorodzinnych utrzymanie istniejącej usługi
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych – do 10% powierzchni działki;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni działki;
- 5) ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej
- 6) obowiązują ustalenia **§ 4 ust. 3, pkt. 1), 2), 3)**;

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji:
  - a) dla budynków mieszkalnych: min. 2 k. -max 4 k. , wysokość od 9 do 15 m w kalenicy;
  - b) dla garaży wysokość do 4 m w kalenicy;
- 2) szerokość elewacji frontowej;
  - a) dostosowana do wielkości działki;
- 3) dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> , dopuszcza się odstępstwo dla budynków garaży (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup> );
- 5) dachy o fakturze dachówek;
- 6) obowiązują ustalenia § 4.ust.2, pkt. 1), 2), 3), 4), 5);

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii; usługi zdrowia, usługi administracyjne, inne usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 90% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – do 5 % powierzchni działki;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5% powierzchni działki;
- 4) ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, pkt. 3), 4), 6), 7);

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w **zakresie warunków zabudowy obowiązują :**

- 1) maksymalna ilość kondygnacji: do 2 k. nadziemne, wysokość do 9 m w kalenicy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 3) szerokość elewacji frontowej dla 1-2U do 14 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej dla 3U min. 20 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> , dopuszcza się dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup> ;
- 6) pokrycie dachowe budynków: dachówka ceramiczna, cementowa lub blacha na zrąbek;
- 7) obowiązują ustalenia § 4 ust.2, pkt.5).

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem 1 U/MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne-przedszkole;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej, dojazd wewnętrzny, miejsca parkingowe, garaże, sieci infrastruktury technicznej;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) możliwość rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu;

- 2) usługi wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni działek;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działek;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych: 2 dla każdej nieruchomości;
- 8) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową i miejsca postojowe należy utwardzić;
- 9) obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, pkt. 3),4) 6), 7);

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji:
  - a) dla budynków : do 2 k., wysokość do 12 m w kalenicy;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych wysokość do 4 m w kalenicy;
- 2) szerokość elewacji frontowej dostosowana do 14m;
- 3) dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° , dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych i garaży (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5° );
- 5) dachy kryte dachówką lub elementami o fakturze dachówek;
- 6) obowiązują ustalenia § 4.ust.2, pkt. 1), 2), 3), 5);

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem 2 U/MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu – ogrodnictwo;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, garaże, budynki gospodarcze dojazd wewnętrzny, miejsca parkingowe, sieci infrastruktury technicznej;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów;
- 2) usługi wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych – do 20% powierzchni działek;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działek;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych do 3 dla każdej nieruchomości;
- 8) nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową i miejsca postojowe należy utwardzić;
- 9) obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, pkt. 3), 4), 6),7);

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji:
  - a) dla budynków mieszkalnych do 2 k., wysokość do 12 m w kalenicy;
  - b) dla budynków usługowych wysokość do 9 m w kalenicy;
  - c) dla garaży, budynków gospodarczych wysokość do 6 m w kalenicy;
- 2) szerokość elewacji frontowej;



- a) do 14 m dla zabudowy wolnostojącej;
- b) do 16 m dla zabudowy usługowej;
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się odstępstwo dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży o dachach płaskich (dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup>);
- 5) dachy kryte dachówką lub elementami o fakturze dachówek;
- 6) obowiązują ustalenia § 4.ust.2, pkt. 1), 2), 3), 5);

§ 12. 1. Wyznacza się tereny garaży oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KG**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garaży ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, parkingi, garaże;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 75% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – do 10% powierzchni działek;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15% powierzchni działek;
- 4) ilość miejsc postojowych: wg indywidualnych rozwiązań projektowych;
- 5) obowiązują ustalenia § 4 ust.3, pkt. 6);

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązuje nakaz stosowania jednakowych wysokości i użytych materiałów dla zespołu garaży
- 2) maksymalna wysokość garaży do 4 m w kalenicy;
- 3) szerokość elewacji frontowej garażu: do 4 m;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup> ;
- 5) pokrycie dachowe: blacha na zrąbek;
- 6) obowiązują ustalenia § 4 ust.2, pkt.2),3).

§ 13. 1. Wyznacza się tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KP**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny tereny parkingów ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 10% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – do 75% powierzchni działek;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 15% powierzchni działek;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 6 m w kalenicy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5<sup>0</sup> ;
- 4) pokrycie dachowe budynków: blacha na zrąbek.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zieleni łąkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZN**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej; tereny zieleni niskiej
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenie i sieci infrastruktury technicznej- telekomunikacja

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 45% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – do 10% powierzchni działek;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 45% powierzchni działek;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują ustalenia § 4 ust.2, pkt.5).

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZI**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, utrzymanie istniejącego rowu odwadniającego, garaże w zespole;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 35% powierzchni działek;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – do 10% powierzchni działek;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 55% powierzchni działek;
- 4) obowiązują ustalenia § 4 ust.3, pkt. 6);

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie warunków zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązuje jednakowa wysokość i konstrukcja dla ciągu garaży
- 2) maksymalna wysokość garaży do 4 m w kalenicy;
- 3) szerokość elewacji frontowej garażu do 4 m
- 4) dopuszcza się dachy płaskie przy pochyleniu minimum 5° ;
- 5) pokrycie dachowe- blacha na zrąbek;
- 6) obowiązują ustalenia § 4 ust.2, pkt.5).
- 7) nieprzekraczalna lina zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2ZI**,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenów utwardzonych – do 10% powierzchni działek;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% powierzchni działek;
- 3) obowiązują ustalenia § 4 ust.2, pkt. 5);

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 17.** 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras i urządzeń komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi, ulice, parkingi, w tym drogi publiczne i niepubliczne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” oraz symbolem ich przynależności i klasy funkcjonalnej:

- 1) 1-8KDD – droga (ulice) dojazdowa;
- 2) 1-6KDW – drogi (ulice) dojazdowe wewnętrzne;
  2. Ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, ulic:
    - 1) KDD - min. 10 m, w liniach rozgraniczających dróg; obowiązuje realizacja obiektów budowlanych w odległości min. 6 m od krawędzi jezdni;
    - 2) drogi (ulice), dojazdy konieczne klasy KDW 10 m w liniach rozgraniczających;
    - 3) przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic określa rysunek planu;
    - 4) dopuszcza się odstępstwa od w/w ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) na terenie KDD dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych, w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych mogą być:
    - 1) ciągi piesze i rowerowe;
    - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 3) zieleń o charakterze izolacyjnym;
    - 4) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
    - 5) obiekty małej architektury.
  4. Dopuszcza się lokalizację nowo projektowanych ogrodzeń dla działek położonych w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przypisaną im klasą, przy zachowaniu przepisów odrębnych; minimalna odległości usytuowania ogrodzeń od dróg i ulic kategorii KDW (wewnętrznych) – 2 m od krawędzi jezdni, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
  5. Odwodnienie dróg winno odbywać się za pomocą rowów otwartych bądź innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji deszczowej.
  6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę skomunikowanie z drogami publicznymi może być zorganizowane za pomocą ciągów pieszo-jezdnych zapewniających obsługę komunikacyjną działek. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie mogą być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
  7. Dojazdy o długości powyżej 50 m należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 18.** 1. Dopuszcza się, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu, zmianę parametrów technicznych i korekty lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającym tymi sieciami i urządzeniami.

2. Ustala się włączenie nowych budynków i budowli do istniejących sieci infrastruktury technicznej; nowych odbiorców obowiązuje konieczność uzyskania warunków technicznych podłączenia mediów do sieci i uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej.

**§ 19.** 1. Ustala się sposób zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się budowę nowej sieci wodociągowej oraz wymianę istniejącej sieci wodociągowej.

3. Dla sieci wodociągowej Ø600 obowiązuje strefa techniczna po min. 5.0 mb z obu stron przebiegu sieci z zakazem lokalizacji obiektów, sadzenia drzew i krzewów, ogrodzenia, drogi, place z materiałów rozbiernych.

4. Na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250 nakaz instalowania hydrantów nadziemnych o średnicy DN100 lub DN 150.

**§ 20.** 1. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się lokalizację zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznej przyłączenia do sieci.

3. Dopuszcza się budowę nowej sieci kanalizacyjnej oraz wymianę istniejącej sieci kanalizacyjnej.

§ 21. 1. Dostawę ciepła należy realizować w oparciu o lokalne źródła ciepła. Obowiązuje nakaz stosowania czystych źródeł ciepła.

§ 22. 1. Dostawę energii elektrycznej należy realizować w oparciu o istniejący i projektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się rozwój sieci elektroenergetycznych w linach rozgraniczających dróg i ulic.

3. Zasilenie nowych odbiorców możliwe jest z istniejącej lub projektowanej sieci rozdzielczej nN zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia.

4. W przypadku braku możliwości dostawy energii elektrycznej z istniejących urządzeń elektroenergetycznych dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych łącznie z wydzieleniem pasów terenu do przeprowadzenia linii zasilających.

5. Ustala się strefy bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych niskiego napięcia o szerokości 2 m od skrajnych przewodów roboczych, gdzie :

- 1) zakazuje się wznoszenia i użytkowania terenów w sposób, który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew, które podczas wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległość mniejszą niż 1m, lub w przypadku upadku linii na odległość mniejszą niż 1 m;
- 3) należy zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznych.

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejących sieci gazowej.

a) sieci gazowej niskiego ciśnienia;

b) PE o ciśnieniu nominalnym 2,2 kPa.

§ 24. 1. Dopuszcza się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako sieć kablową.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych**

§ 25. 1. Obszar planu usytuowany jest w granicach byłych terenów górniczych zlikwidowanych kopalń KWK Saturn w Czeladzi i KWK Paryż w Dąbrowie Górniczej.

§ 26. 1. Na terenie planu na mocy przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie występują obszary chronione.

§ 27. 1. Obszar opracowania planu nie znajduje się w granicy obszarów chronionych ustalonych na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

§ 28. 1. Część terenu planu położona jest w zasięgu fali awaryjnej.

§ 29. 1. Na terenie planu występuje potencjalne oddziaływanie promieniowania elektroenergetycznego od linii energetycznych, gdzie w celu ochrony wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania (nie wyznaczona graficznie) odpowiednio:

- 1) dla linii 110 kV o szerokości 30 m;
- 2) średniego napięcia 16 m.

2. W zasięgu strefy , o której mowa w ust.1 obowiązuje zakaz realizacji budynków, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii energetycznych oraz przebywających tam w sąsiedztwie ludzi.

§ 30. 1. Na obszarze planu obowiązują strefy ochrony dla wodociągów odpowiednio:

- 1) Ø 600 – po min. 5.0 mb z obu jego stron (wyznaczona graficznie);
- 2) dla pozostałych – po 4 mb (nie wyznaczone graficznie).

§ 31. 1. Na obszarze planu nie występują strefy bezpośredniego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

§ 32. 1. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje lub może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem niezbędnych dla obsługi obszaru planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji przekraczających dopuszczalne normy uciążliwości określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla istniejących i projektowanych obiektów usługowych oraz innych obiektów działalności gospodarczej ustala się konieczność ograniczania związanej z nią uciążliwość do granic działki użytkownika tak, aby emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska (powyższe dotyczy także hałasu i wibracji oraz urządzeń wymienionych w przepisach odrębnych).
- 4) zakaz składowania i utylizacji odpadów;
- 5) obowiązuje ochrona wód podziemnych poprzez:
  - a) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub/i do ziemi;
  - b) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki i separatory oleju;
- 6) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów;
- 7) nakaz stosowania czystych źródeł ciepła;
- 8) nakaz zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;

2. W obszarze planu wskazuje się tereny wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla funkcji dominującej lub dopuszczalnej dla której poziomy hałasu są najniższe:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 1-10MN/U) – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej;
- 2) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (1-2U/MN) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami usługowymi;

3. W granicach terenów o przeznaczeniu podstawowym innym niż zabudowa mieszkaniowa (1-3U) a graniczących z terenami o takim przeznaczeniu ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie przepisów odrębnych.

§ 33. 1. Obszar planu nie znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

#### **Rozdział 8.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 34. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty, elementy małej architektury, układy zieleni o charakterze zabytkowym chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego.

#### **Rozdział 9.**

### **Zasady podziału działki**

§ 35. 1. W rozwiązaniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane, w sposób nie naruszający granic własności terenu.

2. Minimalna powierzchni działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>
- 3) dla terenów usługowo-mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych 300 m<sup>2</sup> -1200 m<sup>2</sup>
- 4) dla terenów zabudowy wielorodzinnej, usługowych 300 m<sup>2</sup> -800 m<sup>2</sup>
- 5) dla terenów **ZN, KG** wg indywidualnych potrzeb.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: min. 10m
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: min. 8m
- 3) dla terenów zabudowy wielorodzinnej,,: max. 30m;
- 4) dla terenów ZN i KG, usługowych wg ustalonych szerokości budynku.

4. Ustala się możliwość podziału i scalania nieruchomości, jeżeli zachodzi jeden z warunków:

- 1) podział następuje w celu regulacji stanu władania gruntem,
- 2) podział następuje w celu poprawy geometrii działki,
- 3) podział następuje w celu realizacji przeznaczenia określonego planem,
- 4) podział następuje w celu wydzielenia terenu ulic, dojazdów, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej,

5. Ustala się zasadę prowadzenia linii podziału w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do układu drogowego, kształt wydzielanych działek zbliżony do prostokąta z zaleceniem o węższym boku od strony drogi.

6. Zaleca się, aby każdy planowany i dopuszczony podział terenu uwzględniał dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi.

**§ 36.** 1. Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań, gdy istniejąca wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.

## **Rozdział 10. Stawki procentowe**

**§ 37.** 1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%, określoną w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach obszaru planu, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę, która zostanie pobrana przez Prezydenta Miasta Będzina w przypadku jej zbycia przez właściciela albo użytkownika wieczystego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Postanowienia ust.1 niniejszej Uchwały nie mają zastosowania do nieruchomości stanowiących własność i użytkowanie wieczyste Gminy Będzin.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

**§ 38.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Będzina.

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Będzina

**Sławomir Brodziński**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/71/2011  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 28 marca 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/71/2011  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 28 marca 2011 r.  
Zalacznik2.jpg

**Wrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego  
Uchwałą Nr LVI/608/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29 maja 2006 r.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/71/2011  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 28 marca 2011 r.  
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VIII/71/2011  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 28 marca 2011 r.  
Zalacznik4.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań  
własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących  
do zadań własnych Gminy**