

## 5.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zapisem Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXIX/360/2007 z dnia 13.12.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź w obszarze „Starego Miasta” - teren obejmujący w całości wycenianą nieruchomość, oznaczony jest jako:

*Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*  
i oznaczony symbolem **A-14MW/U**

Oraz

*Tereny zieleni urządzonej i /uzupełniająco/ parkingów*  
i oznaczony symbolem **A-10ZP** o powierzchni 0,0310 ha

Tekst planu /fragment/:

### DZIAŁ II – Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (z wyłączeniem terenów komunikacji) w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

(...)

#### § 14.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **A-10ZP** (0,0310ha), **A-13ZP**(0,0662ha),
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie :
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **Z - tereny zieleni urządzonej**
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – **ks – tereny parkingów**,
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

#### 3.1 TEREN

- a) adaptacja istniejącej zabudowy,
- b) realizacja przeznaczenia podstawowego w formie zieleni wysokiej i niskiej,
- c) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 60% powierzchni nieruchomości,
- d) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących,

(...)

#### § 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **A-14MW/U**(0,4880ha).
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - brak
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

#### 3.1 TEREN

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp
- b) dojazd od strony ulic: **4KGL - ks. Bolesława Pieńkowskiego, 7KGD - ulica Związku Orła Białego**,
- c) zakaz budowy wolnostojących obiektów usługowych i handlowych od strony przestrzeni publicznych,
- d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami infrastruktury technicznej,
- e) minimalna powierzchnia działek – 300m<sup>2</sup>,
- d) minimalna szerokość działki 10m,
- g) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni nieruchomości,
- g) powierzchnia terenów utwardzonych w tym dojazdy – do 40% powierzchni działek,
- i) nakaz wprowadzenia terenów biologicznie czynnych o powierzchni min. 30% powierzchni działek,
- j) zakaz zabudowy w granicy działki - na granicy terenu A-8, A-9,

Centralną Informację Ksiąg Wieczystych. Powyższa księga wykazuje na dzień 20.10.2016 r., godz. 14.00 następujące wpisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości –

Położenie: woj. śląskie, pow. będziński, Czeladź,  
Nr działki: 147, ul. Związku Orła Białego 2,  
Sposób korzystania – tereny mieszkaniowe,  
Obszar: 0,0408 ha  
(\* – dział nie wykazuje wzmianek o wniosku)

Dział I – Spis praw – wolny od wpisów.

(\* – dział nie wykazuje wzmianek o wniosku)

Dział II – własność

Nr udziału w prawie – 2., wielkość udziału 1/1, GMINA CZELADŹ, siedziba CZELADŹ, regon 276257512,  
Podstawa nabycia –  
*DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NWXV.7532.1.166.2013, 2016-07-06, WOJEWODA ŚLĄSKI, KATOWICE.*  
(\* – dział nie wykazuje wzmianek o wniosku)

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – wolny od wpisów obciążających i wzmianek o wniosku.

Dział IV – Hipoteki – wolny od wpisów obciążających i wzmianek o wniosku.

Nieruchomość nie wykazuje obciążeń prawami zobowiązanymi, ani ograniczonymi prawami rzeczowymi.

/Protokół z badania zapisów księgi wieczystej w załącznikach operatu/.

**OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG EWIDENCJI GRUNTÓW:**

Województwo śląskie					
Powiat będziński					
Jednostka ewidencyjna Czeladź, identyfikator – 240102_1.0001.AR_12.147					
Jednostka rejestrowa G.5835					
Nr działki	Arkusze mapy	Położenie	Symbol użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
147	12	ul. Związku Orła Białego 2	B	0,0408	0,0408
Właściciel – udział 1/1		GMINA CZELADŹ z siedzibą w Czeladzi			
Podstawa własności		KW Nr KA1B/00045850/3			
<b>BUDYNKI</b>					
Lp.	Identyfikator	Położenie	Funkcja użytkowa	Powierzchnia użytk./zabudowy	
1.	240102_1.0001.4615_BUD	ul. związku Orła Białego 2	Handlowo - usługowy	0/72	
Rok zakoncz. bud.: 1940; Materiał: Mur;					

Nie stwierdzono rozbieżności między danymi zawartymi w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków- stan zgodny.

/Protokół z badania rejestru gruntów i budynków sporządzony przez autora operatu zamieszczono w załącznikach operatu/.

k) istnieje możliwość lokalizacji w granicy działki budynków w pierwszej linii zabudowy tj. od strony dróg publicznych

l) istnieje możliwość zabudowy w granicy działki obiektów w drugiej linii zabudowy jedynie w przypadku, gdy obiekt w pierwszej linii zabudowy zlokalizowany jest w granicy działki; zabudowa w granicy dotyczy tej samej linii podziału działki;

m) w przypadku gdy obiekt w pierwszej linii zabudowy nie istnieje to zabudowa w granicy działki obiektów w drugiej linii zabudowy jest możliwa jedynie przy równoczesnym wystąpieniu o pozwolenia na budowę na obiekty w pierwszej i drugiej linii zabudowy,

n) zakaz lokalizowania w pierwszej linii zabudowy budynków gospodarczych i garażowych,

o) minimalna ilość miejsc postojowych: 2 na każde mieszkanie oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> części usługowej – miejsca postojowe dla części usługowej mogą być lokalizowane w ramach dróg publicznych za zgodą Zarządcy Drogi,

p) nakaz odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji,

w) nakaz wyposażenia poszczególnych obiektów w urządzenia do gromadzenia odpadów,

r) nakaz stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalni – bytowych.

### 3.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

a) maksymalna ilość kondygnacji: 2 kondygnacje naziemne oraz poddasze użytkowe lub nieużytkowe i dla budynków gospodarczych – 1 kondygnacja,

b) obiekty w pierwszej linii zabudowy nie mogą być niższe od obiektów w drugiej linii zabudowy,

c) preferowane materiały elewacyjne – tynk, cegła, klinkier, kamień, drewno itp., zakaz stosowania sidingu,

d) zakaz stosowania jako materiały elewacyjne tworzyw sztucznych z wyłączeniem stolarki okiennej i drzwiowej,

e) nakazuje się wykonanie ogrodzeń, od strony dróg publicznych, w formie ażurowej lub pełnej, z materiałów tradycyjnych, takich jak kamień, cegła, metaloplastyka, drewno, itp., dopuszcza się stosowanie siatki i żywopłotów;

d) od strony dróg publicznych zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych – zakaz nie dotyczy pojedynczych elementów takich jak słupki;

g) obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku w przypadku dokonywania remontów, modernizacji, przebudowy elewacji, a także w przypadku remontu pojedynczych lokali (w zakresie wielkości, podziałów oraz zastosowanych, zdobień i kolorystyki).

(...)

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 37.

1. W planie, z uwagi na wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się budynki i budowle zabytkowe objęte ochroną, oznaczone symbolem „OR”, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego;

2) wskazuje się budynki chronione na mocy miejscowego planu, określone w sposób zgodny z gminnym programem opieki nad zabytkami miasta Czeladź z 2007 roku;

3) wyznacza się obszar objęty na mocy planu, strefa ochrona konserwatorskiej oznaczony symbolem „A”, do których należy zespół starego miasta lokowanego przed 1240 r., wpisany do rejestru pod numerem 1182/72, na mocy decyzji z dnia 05.05.1972 r.;

4) wyznacza się obszar objęty na mocy planu strefa ochrony konserwatorskiej oznaczony symbolem „B”, stanowiąca strefę ochrony krajobrazowej zespołu starego miasta;

5) wyznacza się obszar objęty na mocy planu strefa ochrony wykopaliskowej, oznaczony symbolem „ÓW”;

6) wskazuje się osie widokowe oraz dominanty istotne w krajobrazie miasta;

7) wskazuje się inne obiekty małej architektury istotne dla krajobrazu miasta.

2. W obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, chronione na mocy przepisów odrębnych, oznaczone w rysunku planu symbolem „OR”:

1) neoromański, zbudowany w latach 1906-1912, kościół p. w. SW. Stanisława Biskupa, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzja nr 1269/81 z dnia 10.12.1981 roku;

2) drewniany dom przy ulicy Kościelnej 3, zbudowany w początku XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzja nr 6/60 z dnia 23.02.1960 roku;

3) murowany, tynkowany dom przy ulicy Rynkowej 2, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych decyzja nr 7/60 z dnia 23.02.1960 roku.

3. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych obowiązują przepisy odrębne, oraz ustala się:

1) Nakazy:

- a. zachowania, konserwacji i ochrony,
- b. utrzymania w dobrym stanie technicznym,
- c. utrzymania historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz detalu architektonicznego, utrzymania bać przywrócenia tradycyjnej kolorystyki obiektów,
- d. uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszystkich prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych,
- e. uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów zmiany kolorystyki, faktury i materiałów zewnętrznych elewacji,
- d. uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków miejsca umieszczenia i rodzaju reklam i szyldów na elewacji, przy czym dopuszcza się jedynie reklamy wkomponowane w elewację, nieprzesłaniające istotnych elementów dekoracyjnych, otworów okiennych i drzwiowych;

2) Zakazy:

- a. przebudowy, nadbudowy, rozbudowy obiektu w sposób niezgodny z cechami stylistycznymi obiektu,
- b. lokalizacji od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących elewację, w szczególności wielkogabarytowych tablic reklamowych, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych, itp.

4. W obszarze objętym niniejszą uchwałą wskazuje się do ochrony na mocy planu miejscowego obiekty pod numerami adresowymi:

- 1) ulica Bytomska 2, 16, 26
- 2) ulica Grodziecka 9,
- 3) ulica Kacza 8,
- 4) ulica Kościelna 1,
- 5) ulica Pieńkowskiego 1, 17, 21, 39,
- 6) ulica Podwala 4, 19,
- 7) ulica Rynek 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
- 8) budynki w pierzei ulicy Ciasnej.

5. Dla obiektów chronionych na mocy planu ustala się:

1). Nakazy:

- a. zachowania lub przywrócenia tradycyjnej formy architektonicznej, kubatury, zewnętrznych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego oraz rodzaju i spadków dachu,
- b. zachowania lub przywrócenia tradycyjnego rozmieszczenia, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i małych elementów budowlanych jak balkony, lukarny, schody zewnętrzne, itp.,

2). Zakazy:

- a. przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektu w sposób zacierający jego cechy stylistyczne,
- b. lokalizacji od strony przestrzeni publicznych elementów dekomponujących elewację, w szczególności wielkogabarytowych tablic reklamowych, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych, itp.

W celu ochrony, utrzymania i zachowania najbardziej wartościowych obiektów zabytkowych, wraz z przynależnymi im historycznymi elementami układów i założeń urbanistycznych, a także specyficznego krajobrazu miejskiego, wyznacza się strefę „A” –ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje obszar o zachowanych elementach obrazujących rozwój historii miasta, takich jak rozplanowanie, obiekty architektury sakralnej, zabudowy miejskiej. Granica strefy „A” w obszarze planu jest równoznaczna z granicą strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej decyzją nr 1182/72 z dnia 5.05.1972 roku o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Czeladzi.

7. W strefie „A” ustala się:

1). Nakazy:

- a. zachowania historycznej struktury, w której dominują działania o charakterze konserwatorskim i rewaloryzacyjnym, zmierzające do utrwalenia historycznie ukształtowanych walorów obiektów i założenia urbanistycznego oraz jego funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z otoczeniem,
- b. utrzymania obiektów historycznych w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym oraz konserwacji substancji zabytkowej,
- c. utrzymania historycznego układu przestrzennego jak: rozplanowanie dróg, międzuchów i placów oraz proporcji między szerokością traktów komunikacyjnych i wysokością zabudowy,

- d. rewaloryzacji kompozycji wnętrz urbanistycznych i zielonych,
- e. dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do sąsiadującej tradycyjnej w zakresie skali, bryły, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, kształtu dachu,
- d. uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
  - projektów nowych i przebudowywanych obiektów,
  - planowanych zmian zewnętrznej formy obiektów i budowli,
  - projektów kolorystyki,
  - projektów nawierzchni,
  - projektów rozmieszczenia reklam i oświetlenia,
- g. w przypadku dekapitalizacji obiektów zabytkowych, realizacji nowych na zasadzie wymiany substancji,
- g. dla wnętrz urbanistycznych – przy przebudowie nawierzchni, zmianach typów oświetlenia, wprowadzania zieleni, powtarzalnych elementów małej architektury, obowiązuje konieczność uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2). Zakazy:

- a. stosowania współczesnych materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy – przede wszystkim sidingu z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy, również dachówko podobnej i falistej, papy i tym podobnych,
- b. umieszczanie reklam wielkogabarytowych oraz o dużych płaszczyznach w jaskrawych barwach lub jaskrawego wielopłaszczyznowego oświetlenia na czas dłuższy niż 3 miesiące,
- c. sytuowanie obiektów masztowych,
- d. sytuowanie blaszanych garaży,
- e. wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

3). Dopuszczenia, za zgoda właściwym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a. stosowania nawierzchni z kostek betonowych w typach przeznaczonych do przestrzeni staromiejskich, tutaj głównie nawiązujących forma do bruku lub faktury kamienia,
- b. stosowania nawierzchni wielobarwnych, z deseniem,
- c. zaznaczenia w rysunku posadzki i na elewacjach budynków lub w formie obiektów kubaturowych przebiegu i rodzaju historycznych fortyfikacji,
- d. stosowania współczesnych rozwiązań oświetlenia, w tym reflektorów w nawierzchniach poziomych i pionowych, lamp słupowych o współczesnych formach, punktowego oświetlenia różnobarwnego,
- e. stosowania intensywnych kolorów w elewacjach budynków,
- d. lokalizacji tymczasowych elementów małej architektury, szczególnie związanych z sezonowymi aranżacjami, sezonowymi kiermaszami, przedsięwzięciami kulturalnymi, itp.

8. W celu ochrony krajobrazowej zespołu starego miasta oraz historycznego krajobrazu podmiejskiego wyznacza się strefę „B” - ochrony konserwatorskiej.

9. W zasięgu strefy „B” ustala się:

1) nakazy:

- a. utrzymania i rewaloryzacji istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego, historycznego układu dróg, zachowania sposobu parcelacji, charakteru zabudowy podmiejskiej i willowej,
- b. dostosowania nowej lub wymienianej zabudowy do istniejącej kompozycji w odniesieniu do: linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- c. zachowania, w miarę możliwości, podziału parcelacyjnego,
- d. utrzymania lub nawiązania do charakteru istniejących ogrodzeń w formie murów z kamienia,
- e. przy przebudowie nawierzchni ulicy, zmianach typów oświetlenia, wprowadzania zieleni, powtarzalnych elementów małej architektury, obowiązuje konieczność opracowania całościowego projektu dla całej ulicy

2) zakazy:

- a. stosowania zewnętrznych materiałów elewacyjnych i ogrodzeń niezgodnych z charakterem tradycyjnej zabudowy – w szczególności sidingu z tworzyw sztucznych, papy, betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem nawierzchni,
- b. umieszczania reklam wielkogabarytowych;

3) dopuszczenia:

- a. wymiany istniejącej zabudowy tradycyjnej, o ile nie przedstawia ona wartości kulturowych lub jej stan techniczny jest zły, na nową zabudowę podkreślającą historyczny podział parcelacyjny,
- b. zaznaczenia w rysunku posadzki i na elewacjach budynków lub w formie obiektów kubaturowych przebiegu i rodzaju historycznych fortyfikacji
- c. realizacji nowej zabudowy we wnętrzach terenów, wprowadzanej na zasadzie wymiany substancji lub uzupełnię.

10. W celu ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych ustala się strefę „ÓW” - strefę ochrony wykopaliskowej.

11. W zasięgu strefy „ÓW” ustala się:

1) Nakazy:

- a. przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych przed przystąpieniem do wszystkich prac ziemnych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- b. zapewnienia nadzoru archeologicznego w trakcie wszystkich prac ziemnych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

12. Wskazuje się osie widokowe oraz dominanty w krajobrazie miasta:

- 1) os 1, gdzie obiektem obserwowanym SA wieże kościoła p. w. SW. Stanisława Biskupa;
- 2) os 2, gdzie obiektem obserwowanym jest budynek mieszkalny przy ulicy Pieńkowskiego 21;
- 3) os 3, wzdłuż ulicy Kościelnej, gdzie obiektem obserwowanym jest bryła kościoła p. w. SW. Stanisława Biskupa;
- 4) dominanta – bryła kościoła p. w. SW. Stanisława Biskupa, w szczególności wie=e.

13. W celu utrzymania walorów widokowych ustala się:

1). Nakazy:

- a. utrzymania osi widokowych,
- b. utrzymania symetrii w formie i lokalizacji budynku na zakończeniu osi 2, również w razie przebudowy lub odbudowy budynku mieszkalnego znajdującego się na zakończeniu osi przy ulicy Pieńkowskiego 21;

2). Zakaz:

- a. wprowadzania do wnętrza urbanistycznych elementów architektury jak tablice reklamowe oraz zieleni wysokiej przesłaniającej wieże kościoła od strony przestrzeni publicznych oraz wskazanych osi widokowych,

14. Wskazuje się obiekty małej architektury istotne dla krajobrazu miasta:

- 1). figura SW. Jana Nepomucena przy kościele p. w. SW. Stanisława Biskupa;
- 2). figura Matki Bożej przy kościele p. w. SW. Stanisława Biskupa;
- 3). Pieta przy zachodniej ścianie transeptu kościoła p. w. SW. Stanisława Biskupa;
- 4). pomnik pamięci członków Związku Orła Białego, którzy zginęli w czasie okupacji hitlerowskiej, przy zajezdni tramwajowej.

15. Dla obiektów małej architektury wskazanych w planie ustala się:

1). Nakazy:

- b. zachowania, konserwacji i ochrony,
- c. utrzymania w dobrym stanie technicznym,
- d. utrzymania historycznej kompozycji,
- e. utrzymania lokalizacji obiektów;

2). Zakaz:

- a. przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz zmiany wyglądu w sposób zacierający cechy stylistyczne obiektu.

Sposób korzystania z nieruchomości zgodny z zapisami planu miejscowego.