



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lutego 2016 r.

Poz. 734

UCHWAŁA NR XIX/174/16 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 21 stycznia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.1515, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjętego uchwałą Nr XLVII/488/06 Rady Miasta w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 czerwca 2006 r. ze zmianami,

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice, zwany dalej planem

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15 ha

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwał Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach Nr XLVII/433/14 z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice oraz Nr VI/43/15 z dnia 10 marca 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000 oraz arkusz zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice” i legendę do rysunku planu,

- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) rozdział 1 – przepisy ogólne,
- 2) rozdział 2 – przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 3) rozdział 3 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) rozdział 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) rozdział 5 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) rozdział 6 – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) rozdział 7 – szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości,
- 8) rozdział 8 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) rozdział 9 – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- 10) rozdział 10 – przepisy końcowe.

2. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym barwne oznaczenia graficzne i symbole (literowe i numerowe) wyróżniające poszczególne tereny,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) budynki i obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu,
- 6) obszar przestrzeni publicznej,
- 7) szpalery drzew wymagające ochrony,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu oraz treść mapy zasadniczej mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) **Planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w Uchwale,
- 3) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,

- 4) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie uchwalania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz polskie normy,
- 5) **Terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **Obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem,
- 7) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków istniejących i projektowanych (zlokalizowanych na działce lub terenie, do których inwestor posiada tytuł prawny) liczoną w poziomie terenu (z wyłączeniem powierzchni tarasów, schodów i balkonów oraz innych elementów wystających poza obris budynków),
- 9) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne.
- 10) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale.
- 11) **Wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 12) **Wysokość obiektów** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w przepisach ustawy Prawo Budowlane, w tym wysokość wraz z budynkiem (dla obiektu umieszczonego na budynku), liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu wolnostojącego lub od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, na którym umieszcza się obiekt,
- 13) **Wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych istniejących i projektowanych budynków do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
- 14) **Drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzielone lub nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub konieczne do wyznaczenia drogi niezbędne dla zapewnienia dostępu działek budowlanych do drogi publicznej.
- 15) **Uciążliwości oddziaływania** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań,
- 16) **Zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zielen ukształtowaną w sposób zaplanowany, w tym zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników,
- 17) **Dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 5 do 10 stopni,
- 18) **Urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośniki wraz z konstrukcją nośną służące prezentacji reklam,
- 19) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji; przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m,
- 20) **Obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której wymagane jest usytuowanie elewacji projektowanego budynku lub co najmniej 60 % jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) **S** – tereny zabudowy śródmiejskiej,
- 3) **UZ** – tereny zabudowy usługowej, z zakresu usług zdrowia,
- 4) **UO** – tereny zabudowy usługowej, z zakresu usług oświaty,
- 5) **Uk** – tereny zabudowy usługowej, z zakresu usług kultu religijnego,
- 6) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
- 7) **KDD** – tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa,
- 8) **KDL** – tereny dróg publicznych – klasa lokalna.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU.1, MU.2, MU.3, MU.4, MU.5** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa, mieszkaniowo-usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże, w tym garaże w obrysie budynku,
 - b) ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 6 ust.1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 0,8,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 2,3,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 1,5,
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11 m,

- b) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, maksymalnie 20 m,
 - c) dla budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych – nie więcej niż 4 kondygnacji, maksymalnie 14 m,
 - d) garaży – maksymalnie 5 m,
- 8) geometria dachów:
- a) dla budynków mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych – wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,
 - b) dla garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 35 stopni lub płaskie,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 6 ust.1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 550 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - c) dla usług na wyodrębnionych działkach – 400 m².

4. Dla terenów określonych w § 6 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenów określonych w § 6 ust.1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
- 3) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 4) inną wysokość, niż określona w ust. 2, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,
- 5) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

6. W terenach określonych w § 6 ust.1 występują zabytki chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15.

§ 7. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych symbolami: S.1, S.2, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - c) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) garaże w obrysie budynku, dostępne od strony obszaru wewnętrznego danego terenu,

- b) ciągi piesze,
- c) zieleń urządzona,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 7 ust.1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy w sposób zwarty, tak aby poszczególne budynki przylegały do siebie, kontynuując lub domykając daną pierzeję, z możliwością kształtowania wjazdów i przejść bramowych obsługujących obszar wewnętrzny danego terenu,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 1,8,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość budynków: nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, minimalnie 11 m i maksymalnie 17 m,
- 6) geometria dachów: wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,
- 7) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 7 ust.1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię – 1000 m².

4. Dla terenów określonych w § 7 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenów określonych § 7 ust.1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- 2) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
- 3) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 4) inną wysokość, niż określona w ust. 2, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,
- 5) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

6. Dla terenów określonych §7 ust.1 występują zabytki chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15 i § 18.

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, z zakresu usług zdrowia oznaczonych symbolami: **UZ.1, UZ.2**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług zdrowia
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) garaże, w tym garaże w obrysie budynku,
- b) ciągi piesze,
- c) zieleń urządzona,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 8 pkt 1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 1,5,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - dla terenu UZ 1 – nie więcej niż 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m,
 - dla terenu UZ 2 – nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – maksymalnie 5 m,
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych – wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,
 - b) dla garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 35 stopni lub płaskie,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 8 ust.1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię – 1000 m².

4. Dla terenów określonych w § 8 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenów określonych § 8 ust.1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- 2) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
- 3) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 4) inną wysokość, niż określona w ust. 2, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,
- 5) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

6. W terenie UZ.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, z zakresu usług oświaty oznaczonych symbolami **UO.1, UO.2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług oświaty,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) terenowe urządzenia sportu, kultury, turystyki i rekreacji,
 - b) garaże,
 - c) ciągi piesze,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 9 ust.1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalnie: 0,2,
 - b) maksymalnie: 1,5,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych – nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalnie 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – maksymalnie 5 m,
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków usługowych – wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,
 - b) dla garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 35 stopni lub płaskie,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 9 ust.1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię – 1000 m².

4. Dla terenów określonych w § 9 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenów określonych § 9 ust.1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- 2) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
- 3) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 4) inną wysokość, niż określona w pkt 2 ppkt 5a, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,

5) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

6. W terenie UO.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15.

§ 10. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, z zakresu usług kultu religijnego oznaczonych symbolami **Uk.1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług kultu religijnego,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze,

b) zieleń urządzona,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

d) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 10 ust.1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalnie: 0,2,

b) maksymalnie: 0,6,

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

4) wysokość budynków:

a) dla budynków usługowych – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 13 m,

5) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych – wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

7) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 10 ust.1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) minimalną powierzchnię – 1500 m².

4. Dla terenów określonych w § 10 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenów określonych § 10 ust.1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się:

1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych,

2) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,

3) inną wysokość, niż określona w ust 2, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,

4) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

6. W terenie Uk.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15 i § 18.

§ 11. 1. Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego symbolem ZP.1 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleń urządzona,
- b) zabudowa usługowa, z zakresu kultury, rozrywki, handlu i gastronomii

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) terenowe urządzenia sportu, kultury, turystyki i rekreacji,
- b) ciągi i ścieżki piesze, ciągi i ścieżki rowerowe,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenu określonego w § 11 ust.1 zakazuje się:

1) realizacji nowych budynków i ogrodzeń (z wyłączeniem miejsc rekreacji, w tym placów zabaw),

3. Dla terenów określonych w § 11 ust.1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70% powierzchni działki,
- 2) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

4. Dla terenów określonych w § 11 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

5. Dla terenu określonego § 11 ust.1 – dla budynku istniejącego w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącego budynku z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

6. W terenie ZP.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 17.

7. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

8. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15.

§ 12. 1. Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych symbolami ZP.2, ZP.3 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi i ścieżki piesze, ciągi i ścieżki rowerowe,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów określonych w § 12 ust.1 zakazuje się:

1) realizacji budynków i ogrodzeń,

3. Dla terenów określonych w § 12 ust.1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70% powierzchni działki,
- 2) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

4. Dla terenów określonych w § 12 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

§ 13. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDL.1, KDL.2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasa lokalna,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) zieleń izolacyjna i urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 13 ust.1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDL.1 – od 15,0 m do 19,5 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDL.2 – na obszarze objętym planem – od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w § 13 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

§ 14. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – klasa dojazdowa,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) zieleń izolacyjna i urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 14 ust.1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.1 – od 14,0 m do 20,5 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.2 – od 10,0 m do 11,0 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.3 – od 12,5 m do 13,5 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.4 – od 9,0 m do 12,0 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.5 – od 14,0 m do 15,0 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.6 – od 12,0 m do 16,5 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,

- 7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.7 – od 10,0 m do 12,0 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. W terenach: KDD.1, KDD.2, KDD.3 określa się szpalery drzew wymagające ochrony, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejących drzew, przy czym wskazana na rysunku planu lokalizacja nie ustala miejsca rozmieszczenia drzew, a jedynie określa wzdłuż jakich odcinków dróg występują szpalery drzew;
- 2) możliwość wymiany drzew, z zachowaniem kompozycji szpaleru drzew,
- 3) możliwość kształtowania miejsc parkingowych między poszczególnymi drzewami.

4. Dla terenów określonych w § 14 ust.1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 15. 1. W zakresie zagospodarowania terenu zakazuje się realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przeseł prefabrykowanych, od strony terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni parkowej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynków materiałów wykończeniowych w postaci okładzin ściennych z tworzyw, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, nie związanych z infrastrukturą celu publicznego,
- 3) ustala się wysokość obiektów związanych z infrastrukturą celu publicznego:
 - a) dla obiektu wolnostojącego: nie więcej niż 25 m,
 - b) dla obiektu umieszczonego na budynku: nie więcej niż 5 m powyżej wysokości budynku,
- 4) ustala się wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 4 m, z wyłączeniem pomników, dla których ustala się wysokość nie więcej niż 6 m.

3. W zakresie umieszczania urządzeń reklamowych, z wyłączeniem obszaru przestrzeni publicznej, dla którego ustalenia określono w rozdziale 6:

- 1) ustala się zasady umieszczania urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej: o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m,
- 2) ustala się zasady umieszczania urządzeń reklamowych na budynkach i ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i wysokość nie więcej niż 1,0 m,
- 3) ustala się umieszczanie nie więcej niż 1 urządzenia wolnostojącego lub 1 urządzenia na budynku lub 1 urządzenia na ogrodzeniu,
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych w terenach zieleni parkowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. 1. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska,

2) ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, zgodnie z programem ograniczania niskiej emisji dla budynków jednorodzinnych w Gminie Czechowice-Dziedzice,

3) zakazuje się stosowania materiałów pyłących (żużli energetycznych i innych odpadów) do utwardzania nawierzchni dróg i miejsc postojowych.

3. W zakresie ochrony wód i gruntów:

1) ustala się wykonywanie trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20 ust. 7,

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym: zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) dla terenów oznaczonych symbolami UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) dla terenów oznaczonych symbolami S – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

4) dla terenów oznaczonych symbolami ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie o odpadach i ustawie Prawo ochrony środowiska,

2) ustala się sposób postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie o odpadach i ustawie Prawo ochrony środowiska,

3) zakazuje się składowania wszelkiego rodzaju odpadów,

4) dopuszcza się magazynowanie wszelkiego rodzaju odpadów, stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie o odpadach i ustawie Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. Ustala się ochronę zabytków:

1. Obiekty kubaturowe

1) Budynek usługowy, ul. Norberta Barlickiego 69,

2) Dawna willa – obecnie budynek mieszkalno-usługowy, ul. Bolesława Chrobrego 6,

3) Dawny budynek wielorodzinny – obecnie Żłobek – Klub Maluszka „Aniołek”, ul. Bolesława Chrobrego 8,

4) Budynek mieszkalny, ul. Władysława Reymonta 2,

5) Budynek mieszkalny, ul. Władysława Reymonta 8,

6) Budynek mieszkalny-willa, ul. Władysława Reymonta 9,

7) Budynek mieszkalny-willa, ul. Władysława Reymonta 10-12,

8) Budynek mieszkalny, ul. Władysława Reymonta 15,

9) Budynek mieszkalny, ul. Henryka Sienkiewicza 3-7

10) Dawny gmach Ubezpieczeń – obecnie Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Diagmed”, ul. Henryka Sienkiewicza 8,

- 11) Budynek mieszkalny, ul. Juliusza Słowackiego 16,
- 12) Ewangelicki Dom Modlitwy, ul. Juliusza Słowackiego 18,
- 13) Budynek mieszkalno-usługowy, ul. Juliusza Słowackiego 32,
- 14) Budynek usługowo-mieszkalny, skrzyżowanie ulic Juliusza Słowackiego 20/Studencka,
- 15) Budynek mieszkalny, ul. Studencka 1,
- 16) Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Orła Białego, ul. Studencka 2,
- 17) Budynek mieszkalny, ul. Studencka 5,
- 18) Budynek mieszkalny, ul. Studencka 11,
- 19) Budynek mieszkalny-willa, ul. Stefana Żeromskiego 15,
- 20) Budynek mieszkalny-willa, ul. Stefana Żeromskiego 17,
- 21) Budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. Stefana Żeromskiego 21-23.

2. Przedmiotem ochrony obiektów wymienionych w ust. 1 jest zewnętrzny wygląd obiektu w zakresie:

- 1) gabarytów obiektu wraz z takimi elementami i ich cechami stylowymi jak: wieżyczki, hełmy, szczyty frontowe, lukarny, wykusze, loggie czy przypory zewnętrzne – o ile występują;
- 2) elewacji obiektu wraz z takimi elementami detalu dekoracyjnego i ich cechami stylowymi jak: boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, attyki, wystrój otworów drzwiowych i okiennych w zakresie ich wielkości, rozmieszczenia i obramowanie – o ile występują;
- 3) innych charakterystycznych elementów posiadających wartości zabytkowe takich jak: skrzydła bram, kominy, systemy odwodnienia (np. rzygacze), elementy konstrukcyjne (np.: nadproża, kotwy) – o ile występują;

3. W zakresie ochrony obiektów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się remonty obiektów, pod warunkiem zachowania lub odtworzenia, zgodnie ze sztuką konserwatorską, tych elementów wraz z ich cechami stylowymi, które składają się na zewnętrzną formę i wystrój obiektu zgodnie z ustaleniami ust. 2;
- 2) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej bryły obiektów;
- 3) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 1 m umieszczanych na obiektach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowania danego obiektu,
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na obiektach, z wyłączeniem szyldów, dla których obowiązują ustalenia określone w § 18 ust. 2 pkt 4a.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Określa się obszar przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku planu, obejmujący:

- 1) przestrzeń pomiędzy budynkami oraz powierzchnię ścian zewnętrznych i połączeń dachowych budynków zarówno istniejących jak i planowanych, objętych granicą obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeń stanowiącą przedpole budynków istniejących i planowanych oraz powierzchnię elewacji frontowej budynków istniejących i planowanych, w obrębie nieruchomości, które bezpośrednio graniczą z obszarem przestrzeni publicznej.

2. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady:

- 1) urządzenia służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku takie jak: latarnie i lampy oraz ławki i śmietniki, należy realizować w sposób ujednolicony, zwłaszcza w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki, w ramach całego obszaru przestrzeni publicznej lub wybranych jego części dotyczących ciągu ulicy, kilku ulic lub placu;
- 2) w przypadku remontu lub modernizacji nawierzchni placów, ulic lub chodników, należy wyeksponować budynki publiczne, budynki zabytkowe oraz obiekty małej architektury takie jak: pomniki, rzeźby, czy

fontanny wchodzące w obszar przestrzeni publicznej lub stanowiące jego obudowę, poprzez rozplanowanie oraz urozmaicenie rodzaju nawierzchni w zakresie materiałów i kolorystyki;

- 3) na elewacjach frontowych nowych budynków oraz budynków objętych rozbudową, przebudową lub remontem należy stosować materiały wykończeniowe w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano-metalowych, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni frontowej elewacji;
- 4) w zakresie kształtowania urządzeń reklamowych - przez co nie należy rozumieć informacji publicznych w szczególności w zakresie treści związanych z organizacją ruchu drogowego, danych adresowych oraz plakatów, ogłoszeń i transparentów o charakterze tymczasowym, okolicznościowym i/lub sezonowym – obowiązują następujące zasady, parametry i sposób umieszczania:
 - a) powierzchnia szyldu o płaszczyźnie nośnika usytuowanej prostopadle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż $0,4\text{m}^2$;
 - b) powierzchnia tablicy o płaszczyźnie nośnika usytuowanej równolegle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 1m^2 ;
 - c) dla budynku mieszczącego kilka różnych, odrębnych działalności gospodarczych należy kształtować zespół nośników o których mowa w lit. a) i b) o jednakowej wielkości i ujednoliconej formie, o powierzchni zespołu nie większej niż: dla szyldów - $1,5\text{m}^2$; dla tablic – $2,5\text{m}^2$;
 - d) urządzenia reklamowe o których mowa w lit. a), b) i c) należy umieszczać poniżej wysokości 4m liczonej od poziomu terenu od strony elewacji na której umieszcza się urządzenia reklamowe;
 - e) na elewacji budynku powyżej wysokości 4m liczonej od poziomu terenu wokół budynku dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń reklamowych o charakterze informującym, tytułującym, których treść dotyczy nazwy i logo firmy, instytucji, przedsiębiorcy, mieszczącego się w danym budynku lub lokalu użytkowym;
 - f) na zwieńczeniu i dachu budynku dopuszcza się wyłącznie urządzenia w postaci elementów azurowych - wycięte napisy, rysunki lub inne formy przestrzenne o wysokości nie większej niż 0,6m;
 - g) dopuszcza się umieszczanie informacji reklamowych bezpośrednio w świetle witryn sklepowych oraz otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w obszarze parteru budynku oraz o treści związanej z działalnością występującą w danym budynku lub lokalu użytkowym;
 - h) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych.

Rozdział 7.

Szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 19.1. W planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia scalenia i podziału nieruchomości, na podstawie podjętej przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 550m^2 ,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000m^2 ,
 - c) dla zabudowy usługowej – 1000m^2
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 12 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 20 m,
 - c) dla zabudowy usługowej – 20 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85 do 95 stopni.

2. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 2.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się zasady kształtowania dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość: 6,0 m,

2. Dopuszcza się różnorodne kształtowanie miejsc parkingowych: parkingi naziemne, parkingi podziemne, pasy postojowe, zatoki przyuliczne, garaże.

3. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny, w obrębie zwartego terenu inwestycyjnego,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe), w obrębie zwartego terenu inwestycyjnego,
- 3) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe), w obrębie zwartego terenu inwestycyjnego.

4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
- 2) 2 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40.

5. Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych,
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci, korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) ustala się zasilanie poprzez:
 - a) projektowane stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze objętym planem,
 - b) sieć napowietrzną lub kablową podziemną niskiego napięcia,
 - c) przyłącza niskiego napięcia.
- 4) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, w szczególności linii średniego napięcia i niskiego napięcia.

6. Zasady zaopatrzenia w wodę oraz budowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury wodociągowej.

7. Zasady odprowadzenia ścieków i wód deszczowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni dachów, dróg, placów i parkingów do indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, obszaru objętego inwestycją lub danej działki budowlanej oraz użytkowe wykorzystanie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: S.1, S.2,

4) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.

8. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie do celów grzewczych, mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia,
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury ciepłowniczej.

9. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej rozbudowie,
- 2) dopuszczenie budowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej.

10. Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury teletechnicznej.

Rozdział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 10.

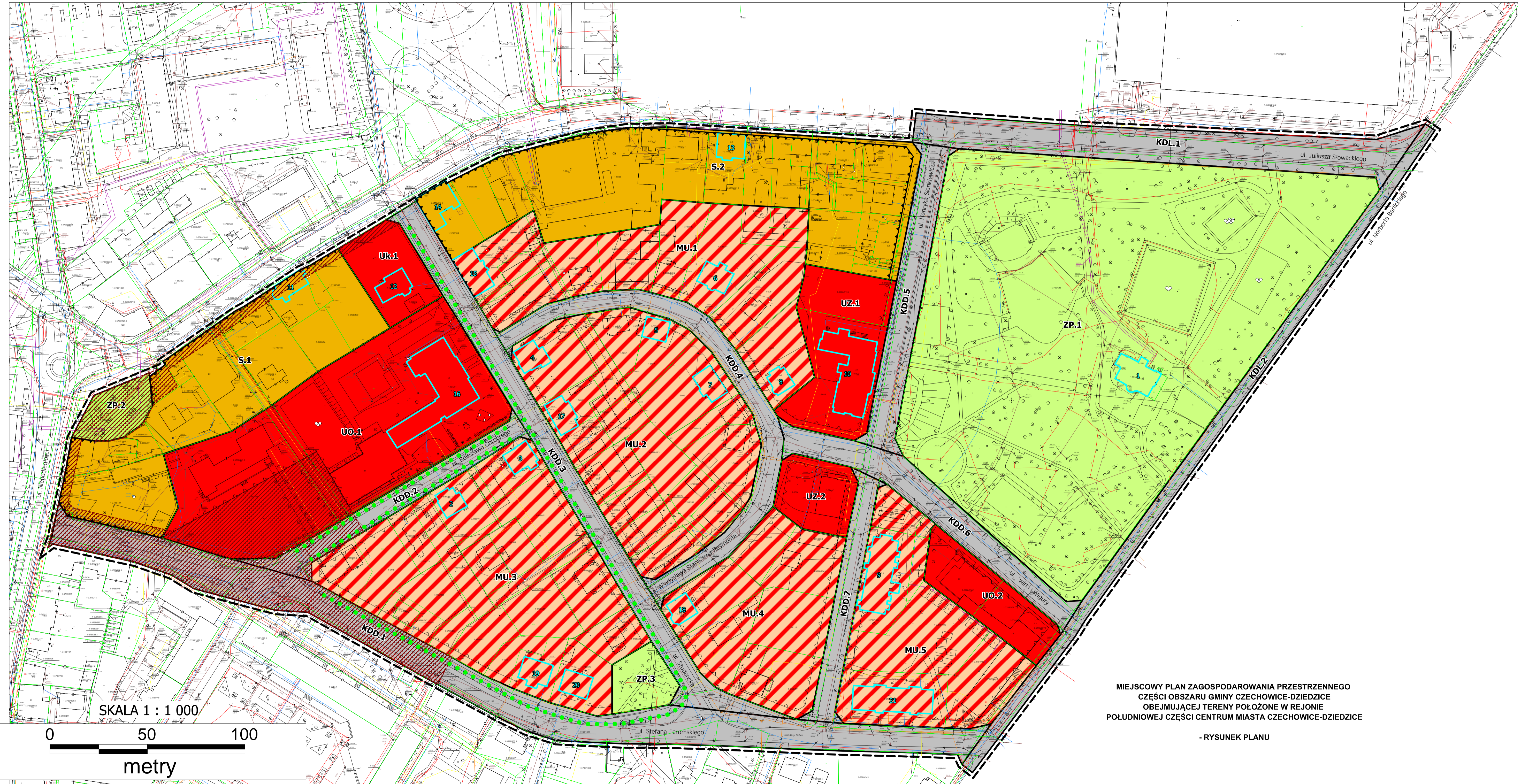
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Damian Żelazny



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/174/16
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 21 stycznia 2016 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Burmistrza Czechowic-Dziedzic i wykazem uwag wniesionych podczas czterech wyłożeń do publicznego wglądu projektu „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice**”, Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach postanawia co następuje:

Pierwsze wyłożenie:

1. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia:

- uwagi **nr 1** z 22.07.2015 r. dotyczącej zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków
- uwag **nr 2, 3, 4** z 7.08.2015 r. dotyczących zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków
- uwagi **nr 6, 7, 8** z 12.08.2015 r. dotyczącej zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków
- uwag **nr 9, 10** z 12.08.2015 r. dotyczących zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków
- uwag **nr 12** z 12.08.2015 r. dotyczących zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków
- uwag **nr 35, 36, 37** z 13.08.2015 r. dotyczących zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków

Uzasadnienie:

Parametry i wskaźniki przyjęte na podstawie przeprowadzonych analiz, obowiązującego planu miejscowego oraz rozwiązań projektowych przyjętych, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych.

2. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia:

- uwagi **nr 5** z 12.08.2015 r. – informacja o braku uwag

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa.

3. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia w części:

- uwagi **nr 11** z 12.08.2015 r. dotyczącej:
 - a. nieczytelności i niejasności pkt 9

Uzasadnienie:

Pkt 9 w § 2: „rozdział 9 – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu” – jest to zapis wynikający z § 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), mówiący o elementach obowiązkowych do określenia w planie miejscowym.

b. dopuszczenia lokalizacji obiektów w granicy działki budowlanej

Uzasadnienie:

Lokalizacja obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy – zapis wymagany przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) - § 12 ust.2

c. zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków

Uzasadnienie:

Parametry i wskaźniki przyjęte na podstawie przeprowadzonych analiz, obowiązującego planu miejscowego oraz rozwiązań projektowych przyjętych, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych.

d. rozdzielenie symboli ZP.2 i ZP.3 ze względu na lokalizację pomnika; zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

Uzasadnienie:

Symbole ZP.2, ZP.3 dotyczą terenów z przeznaczeniem podstawowym: zieleni urządzonej. Przyjęte wskaźniki projektowe nie zawsze muszą odzwierciedlać stany istniejące, są założeniami do realizacji.

e. Określenia miejsca pomnika z terenu ZP.2 w dziedzictwie kultury i ochronie zabytków

Uzasadnienie:

Pomnik nie jest ujęty w rejestrze zabytków.

f. Prośba o wprowadzenie zapisu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych tylko do istniejącej kanalizacji

Uzasadnienie:

Brak możliwości narzucenia sposobu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych ze względu na obowiązujące przepisy odrębne.

g. Wprowadzenie zapisu do projektu o wyłączeniu obszaru Centrum Południe z działań deweloperskich.

Uzasadnienie:

Brak możliwości wprowadzenia zapisów nie będących w kompetencjach planu miejscowego.

4. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia w części:

– uwagi **nr 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34** z 13.08.2015 r. dotyczącej

a. zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków

Uzasadnienie:

Parametry i wskaźniki przyjęte na podstawie przeprowadzonych analiz, obowiązującego planu miejscowego oraz rozwiązań projektowych przyjętych, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych.

b. Ponowienie procedury wraz z wyłożeniem do publicznego wglądu prognozy skutków finansowych

Uzasadnienie:

Prognoza skutków finansowych nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.

– uwagi **nr 19** z 13.08.2015 r. dotyczącej:

a. wstrzymania dalszych prac mpzp do czasu uchwalenia aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice

Uzasadnienie:

Studium przyjęte uchwałą Nr XLVII/488/06 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 czerwca 2006 r. obowiązuje do momentu uchwalenia nowego studium.

b. zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków

Uzasadnienie:

Parametry i wskaźniki przyjęte na podstawie przeprowadzonych analiz, obowiązującego planu miejscowego oraz rozwiązań projektowych przyjętych, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych.

Drugie wyłożenie:

1. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia:

– uwagi **nr 1** z 25.11.2015 r. dotyczącej zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków, lokalizacji budynku w granicy działki sąsiada chyba że wyda on wyraźną zgodę

Uzasadnienie:

Parametry wysokości budynków i wskaźniki powierzchni zabudowy – przyjęte, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych, rozwiązania projektowe.

Lokalizacja obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy – zapis wymagany przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) - § 12 ust.2

2. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia:

– uwag **nr 2, 5** z 14.12.2015 r. dotyczącej zmiany wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków,

Uzasadnienie:

Parametry wysokości budynków i wskaźniki powierzchni zabudowy – przyjęte, po sporządzeniu i uwzględnieniu prognozy skutków finansowych, rozwiązania projektowe.

3. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nie uwzględnienia w części:

– uwag **nr 3, 4** z 14.12.2015 r. dotyczącej

a. wstrzymania dalszych prac mpzp do czasu uchwalenia aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice

Uzasadnienie:

Uchwała Nr LIV/510/14 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Czechowice-Dziedzice, została podjęta zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.).

Stwierdzenie nieaktualności studium nie uchyla jednak studium obowiązującego. Studium przyjęte uchwałą Nr XLVII/488/06 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 czerwca 2006 r. obowiązuje do momentu uchwalenia nowego studium.

Czynności wynikające z art. 27 w związku z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały już rozpoczęte – do sporządzenia nowego studium przystąpiono uchwałą Nr XL/355/13 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 lipca 2013 r.

b. Uwaga zarzucająca brak definicji „miejsca parkingowe”

Uzasadnienie:

W § 20 ust. 2 określono warunki dotyczące kształtowania miejsc parkingowych: „Dopuszcza się różnorodne kształtowanie miejsc parkingowych: parkingi naziemne, parkingi podziemne, pasy postojowe, zatoki przyuliczne, garaże”.

c. Uwaga dotycząca definicji „urządzenia reklamowe”

Uzasadnienie:

Definicja została wprowadzona w momencie sporządzania projektu planu miejscowego (uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu – 11 lutego 2014 r., zmiana uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu – 10 marca 2015 r.). Ustawową definicję wprowadzono ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. ,poz. 774, ze zm.; data ogłoszenia: 10 czerwca 2015 r.; data wejścia w życie: 11 września 2015 r.), która to ustawa wprowadziła również przepisy przejściowe mówiące: „Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”

d. Uwaga dotycząca braku możliwości uzupełnienia tekstu ze względu na brak danych w studium

Uzasadnienie:

Studium jest dokumentem kierunkowym, uszczegółowianym na etapie sporządzenia planu miejscowego. Na etapie planu zostaną ustalone wskaźniki wysokości obiektów.

e. Zmiana treści § 20 ust. 3 pkt 1 i 2

Uzasadnienie:

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania społeczno-gospodarcze uznano, iż przyjęty parametr jest prawidłowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/174/16
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 21 stycznia 2016 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu Gminy Czechowice-Dziedzice, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 513 z późn. zm.).
3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).
4. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 696, z późn. zm.).