Uchwała Nr LII/567/18
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

z dnia 10 lipca 2018 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 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2018 r. poz. 994 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 2017 r. poz. 1073 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 XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r.
i uchwala
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice oraz uchwały nr VI/43/15 z dnia 10 marca 2015 r. zmieniającą 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 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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.

§ 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 scalania 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 przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) budynki i obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu,

5) obszar przestrzeni publicznej,

6) szpalery drzew wymagające ochrony,

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

§ 4. 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 obrys budynków),

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenów, 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) **wysokości obiektów** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w przepisach ustawy Prawo Budowlane, w tym wysokość wraz z budynkiem (dla obiektu umieszczonego dla budynku), liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonej części obiektu wolnostojącego lub od

poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w którym umieszcza się obiekt,

13) **uciążliwości oddziaływania** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań,

14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany, w tym zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników,

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 5 do 10 stopni,

16) **urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośniki wraz z konstrukcją nośną służące prezentacji reklam,

17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (nie dotyczy sytuacji w której linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą): 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 2 m.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenia terenów, wydzielone na rysunku planu 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** – teren 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 na rysunku planu symbolami: **MU.1, MU.2, MU.3, MU.4, MU.5, MU.6** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) zabudowa usługowa,

d) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) garaże,

c) ciągi piesze,

d) zieleń urządzona,

e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

f) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, garaży 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:

a) minimalnie: 0,2,

b) maksymalnie: 2,0,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11 m,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, maksymalnie 20 m,

c) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – nie więcej niż 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m,

d) dla budynków gospodarczych, garaży – maksymalnie 5m,

6) geometria dachów:

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

b) dla budynków gospodarczych, garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 35 stopni lub płaskie,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) minimalną powierzchnię:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 550 mkw,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 mkw,

c) dla usług na wyodrębnionych działkach – 400 mkw.

4. Dla terenów określonych w § 6 ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mniejszych niż określone w § 6 ust. 3.

5. 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 § 18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 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, z wyłączeniem garaży wolnostojących,

b) sanitariaty,

c) ciągi piesze,

d) zieleń urządzona,

e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

f) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 7 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 70% powierzchni działki budowlanej,

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalnie: 0,2,

b) maksymalnie: 2,0,

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 kącie nachylenia połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów określonych w § 7 ust. 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalną powierzchnię - 1000 mkw.

4. Dla terenów określonych w § 7 ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mniejszych niż określone w § 7 ust. 3.

5. W terenach określonych w § 7 ust. 1 występują zabytki chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16 i § 19.

§ 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,

b) ciągi piesze,

c) zieleń urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w § 8 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:

a) minimalnie: 0,2,

b) maksymalnie: 2,0,

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

5) 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 garaży: maksymalnie 5 m,

6) geometria dachów:

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

b) dla garaży: jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 stopni do 35 stopni lub płaskie,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów określonych w § 8 ust. 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalną powierzchnię – 1000 mkw.

4. Dla terenów określonych w § 8 ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mniejszych niż określone w § 8 ust. 3.

5. W terenie UZ.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w §18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 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) dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.1**: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.2**: maksymalnie 85% powierzchni działki budowlanej,

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.1**: minimalnie: 0,2, maksymalnie 2,0,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.2**: minimalnie: 0,2, maksymalnie: 3,4,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.1**: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **UO.2**: minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków:

a) dla budynków usługowych:

- dla terenu oznaczonego symbolem **UO.1**: nie więcej niż 3 kondygnacje, maksymalnie 12 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem **UO.2**: nie więcej niż 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m,

b) dla garaży: maksymalnie 5 m,

6) 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,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów określonych w § 9 ust. 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalną powierzchnię – 1000 mkw.

4. Dla terenów określonych w § 9 ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mniejszych niż określone w § 9 ust. 3.

5. W terenie **UO.1** występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w §18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §16.

§ 10. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej, z zakresu usług kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **Uk.1** ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze,

b) istniejąca funkcja mieszkaniowa,

c) zieleń urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

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

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% 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: maksymalnie 13 m,

5) geometria dachów: 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.

3. Dla terenu określonego w § 10 ust. 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalną powierzchnię – 1500 mkw.

4. Dla terenu określonego w §10 ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mniejszych niż wymienione w §10 ust. 3.

5. W terenie **Uk.1** występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16 i § 19.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) zabudowa usługowa, z zakresu kultury, rekreacji, rozrywki, handlu i gastronomii,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenowe urządzenia sportu, kultury, turystyki i rekreacji,

b) sanitariaty,

c) ciągi i ścieżki piesze, ciągi i ścieżki rowerowe,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu określonego w § 11 ust. 1 zakaz realizacji nowych budynków (za wyjątkiem sanitariatów, zaplecza technicznego, socjalnego, magazynu dla potrzeb amfiteatru oraz tężni).

3. Dla terenu określonego w § 11 ust. 1 zakaz realizacji ogrodzeń (z wyłączeniem miejsc rekreacji, w tym placów zabaw)

4. Dla terenu określonego w § 11 ust. 1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 3% powierzchni terenu,

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalnie: 0,001,

b) maksymalnie: 0,05,

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70% powierzchni terenu,

4) geometria dachów: wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 20 do 45 stopni lub płaskie,

5) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. W terenie ZP.1 występuje zabytek chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 18.

6. Kształtowanie oraz liczba miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

7. Umieszczanie urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16.

§ 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 zakaz realizacji budynków i ogrodzeń.

3. Dla terenów określonych § 12 ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70% powierzchni terenu.

§ 13. 1. Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami: **KS.1**, **KS.2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parking,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze,

b) zieleń izolacyjna i urządzona,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 5% powierzchni terenu,

2) zakaz realizacji budynków.

§ 14. 1. Dla **terenów dróg publicznych**, oznaczonych symbolami: **KDL.1, KDL.2, KDL.3** 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 § 14 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 6,5 m do 7,5 m, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDL.3 – na obszarze objętym planem - od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 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 § 15 ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDD.1 – 0d 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 13,5 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.

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.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 16. 1. W zakresie zagospodarowania terenu: zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych, od strony terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni parkowej.

2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania istniejących w dniu uchwalenia planu, z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych budynków materiałów wykończeniowych w postaci: okładzin ściennych z tworzyw, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki,

2) ustala się wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 4 m, z wyłączeniem pomników, dla których ustala się wysokość nie więcej niż 7 m,

3) ustala się wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m.

5. 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 mkw 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 mkw i wysokości nie więcej niż 1,0 m,

3) ustala się umieszczanie nie więcej niż 1 urządzenia wolnostojącego lub 1 urządzenia reklamowego na budynku lub 1 urządzenia na ogrodzeniu, w obrębie działki budowlanej,

4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w terenach zieleni parkowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17. 1. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

1) nakaz instalowania dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania,

2) zakaz stosowania materiałów pylących (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 § 21 ust. 7,

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

3) obowiązek podłączenia obiektów do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, stosownie do przepisów odrębnych określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska:

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

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

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

   d) 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) zakaz 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

§ 18. 1. Ustala się ochronę zabytków:

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 obiektów 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,

2) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej bryły obiektów,

3) zakaz 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) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na obiektach, z wyłączeniem szyldów, dla których obowiązują ustalenia określone w § 19 ust. 2 pkt 4a.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19. 1. Określa się obszar przestrzeni publicznej oznaczony graficznie na rysunku planu, obejmujący przestrzeń pomiędzy budynkami oraz powierzchnię ścian zewnętrznych i połaci dachowych budynków zarówno istniejących jak i planowanych, objętych granicą obszaru 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, poprzez rozplanowanie oraz urozmaicenie rodzaju nawierzchni w zakresie materiałów i kolorystyki;

3) na elewacjach frontowych nowych budynków lub 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 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 mkw;

   b) powierzchnia tablicy o płaszczyźnie nośnika usytuowanej równolegle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 1 mkw;

   c) dla budynku mieszczącego kilka różnych, odrębnych działalności gospodarczych należy kształtować zespół nośników, o których mowa w lit. a i lit. b o jednakowej wielkości i ujednoliconej formie, o powierzchni zespołu nie większej niż: dla szyldów – 1,5 mkw, dla tablic – 2,5 mkw,

   d) urządzenia reklamowe, o których mowa w lit. a, lit. b, lit. c należy umieszczać poniżej wysokości 4 m liczonej od poziomu terenu przy elewacji na której umieszcza się urządzenia reklamowe,

   e) na elewacji budynku powyżej wysokości 4 m liczonej od poziomu terenu, przy elewacji na której umieszcza się urządzenie reklamowe 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 ażurowych – wycięte napisy, rysunki lub inne formy przestrzenne o wysokości nie większej niż 0,6 m,

   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) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych.

Rozdział 7.
Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. W planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia scalania 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 minimalne parametry:

1) powierzchnia działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 550 mkw,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 mkw,

   c) dla zabudowy usługowej: 1000 mkw,

   d) dla zabudowy pozostałej: 100 mkw,

2) szerokość frontu działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12 m,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 20 m,

   c) dla zabudowy usługowej: 20 m,

   d) dla zabudowy pozostałej: 10 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85 do 95 stopni.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się zasady kształtowania dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – szerokość minimum 5 m.

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

3. Ustala się zapewnienie miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej inwestycji, dla której realizowane są miejsca parkingowe,

2) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej: minimum 1,2 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 30 mkw powierzchni użytkowej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe), w obrębie działki budowlanej inwestycji, dla której realizowane są miejsca parkingowe,

3) dla zabudowy usługowej: minimum 1 miejsce parkingowe na 30 mkw powierzchni użytkowej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe), w obrębie działki budowlanej inwestycji, dla której realizowane są miejsca parkingowe.

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.

6. Zasady zaopatrzenia w wodę oraz budowy, rozbudowy 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 odprowadzania 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.

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

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

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Żelazny

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LII/567/18 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH
Z DNIA 10 LIPCA 2018 R. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU
GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE OBEJMUJĄCEJ TERENY POŁOŻONE
W REJONIE POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

GRANICE ZESPOŁÓW URBANISTYCZNYCH
GRANICE JEDNOSTEK ROZWOJU O RÓŻNYCH RODZAJACH PRZEZNACZENIA I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

TYPY JEDNOSTEK ROZWOJU OKREŚLAJĄCE RODZAJE PRZEZNACZENIA I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ ŚRÓDMIEJSKIEJ - MŚ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - MU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO WIELORODZINNEJ - MW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI, HANDEL, RZEMIOSŁO I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ - U
- TERENY HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M2 - 2PPW
- TERENY ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - PRZEMYSŁ, PRODUKCJA, CENTRA LOGISTYCZNE, MAGAZYNY, MAGAZYNY - AG
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - I
  - ELEKTROENERGETYKA - I/E
  - TEREN KOLEI
- TERENY ZIELENI
  - TERENY ZIELENI PARKOWEJ - ZP
  - TERENY ZIELENI GRZĄDOWEJ - ZU
  - TERENY ROZRYWKOWYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH - ZD
  - TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - KORYTARZE EKOLOGICZNE CENNE PRZYRODNICZO - ZK
- TERENY KOLNICZE I WODY POWIERZCHOWE:
  - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - WS

INNE USTALENIA:
ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:
- OBSZARY HISTORYCZNE WAŻNE
- DOMINANTY DO WYEKSPONOWANIA

SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- STREFY RUCHU PIESZEGO

WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE:
- ISTNIEJĄCE
- PLANOWANE
- POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE
- SOK - STREFY OD WIAŻÓW

OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH
- OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI
  - A. CZYNSZOWA
  - B. KOLONIA
- OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI:
- DROGI KLASY ZBIORCZEJ - ISTNIEJĄCE
- DROGI KLASY LOKALNEJ - ISTNIEJĄCE
- WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ - ISTNIEJĄCE
- PLANOWANE DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH

ZNIESIENIE O ZNACZENIU PARTNERSKIM:
- MIĘDZYNARODOWE MAGISTRALNE
- MIĘDZYNARODOWE PODSTAWOWE
- DWORZEC I PRZYSTANKI KOLEJOWE
- DWORZEC AUTOBUSOWY

OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- GAŁĘZIOWE RUROCIĄGI GAZOWE
- MAGISTRALE CIEPŁOWNICZE
- SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OBSZARY FUNKCJONALNE:
O ZNACZENIU LOKALNYM:
- 2. CZWÓRKA MIASTA CZECHOWICE - DZIEDZICE

USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

USTALENIA OCHRONY OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU NATURALNEGO:
POMNIKI PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANE POMNIKI PRZYRODY
- ZBIORNIKI WODNE

OBSZARY PROPONOWANE DO OCHRONY:
- POJEDYNCZE LUB ZGRUPOWANE DRZEWA ORAZ RZĘDOWISKI DRZEW DO ZACHOWANIA
- ZESPÓŁ ZIELENI O ZNACZĄCEJ WARTOŚCI ZABYTKOWEJ LUB KOMPOZYCYJNEJ PROPONOWANE DO OCHRONY W PLANIE

OCHRONA TERENÓW WODONOŚNYCH:
A, B, C - GŁÓWNA ZBIORNIKOWA GLEBOWO-SZCZELINOWA
- GRANICA ZLEWNI PODZIEMNYCH WÓD PODZIEMNYCH

PODSTAWA OZNACZENIA:
- BUDYNKI
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, W TYM:

BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE I SYMBOLE WYRÓŻNIAJĄCE POSZCZEGÓLNE TERENY:
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- S - TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- UZ - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z ZAKRESU USŁUG ZDROWIA
- UO - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z ZAKRESU USŁUG OŚWIATY
- UK - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z ZAKRESU USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- ZP - TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- KS - TERENY PARKINGÓW
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
  - KDD - klasa dojazdowa
  - KDL - klasa lokalna
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI I OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- SZPALERY DRZEW WYMAGAJĄCE OCHRONY

ELEMENTY INFORMACYJNE:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- SIEĆ GAZOWA
- SIEĆ TELETECHNICZNA
- GRANICE ORAZ NUMERACJA DZIAŁEK

Załącznik nr 2

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Burmistrza Czechowic-Dziedzic i wykazem uwag wniesionych podczas siedmiu 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, 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 - § 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: zieleń urządzona. Przyjęte wskaźniki projektowe nie zawsze muszą odzwierciedlając 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 odprowadzenie 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:

- uwag **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. dotyczących:

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 - § 12 ust.2

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

- uwag **nr 2, 5** z 14.12.2015 r. dotyczących 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. dotyczących:

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.

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, 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.

Trzecie wyłożenie:

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

- uwagi **nr 1** z dnia 15.04.2016 r dotyczącej:

a. Uwaga o dopuszczenie lokalizacji obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy tylko w przypadku gdy sąsiedni budynek jest położny w granicy, natomiast w pozostałych przypadkach w odległości 3 m lub 4 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę, 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 – par. 12 ust. 2.

b. Uwaga o ograniczenie wskaźnika zabudowy do max 35%.

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały przyjęte na poziomie wskaźników z planu obowiązującego. Uwzględniają sporządzoną prognozę skutków finansowych.

c. Uwaga o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały przyjęte na poziomie wskaźników z planu obowiązującego. Są przyjęte z uwzględnieniem innych wskaźników dotyczących sposobów zagospodarowania, w tym wskaźnika powierzchni zabudowy.

d. Uwaga o zmianę wysokości budynków wielorodzinnych: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, co byłoby zgodne z zapisami SUiKZP.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zapis dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odnosi się jedynie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) brak jest w Studium ograniczenia dotyczącego wysokości.

e. Uwaga: nie sytuować budynków wielorodzinnych wśród przeważającej zabudowy jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym na podstawie Studium, możliwe jest współistnienie tych dwóch rodzajów terenów.

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

- uwagi **nr 2** z dnia 18.04.2016 r dotyczącej:

a. Uwaga o dopuszczenie lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1, od granicy, na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji

inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę. 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 – par. 12 ust. 2. To realizacja inwestycji jest uwarunkowana zapisami planu, a nie plan odsyła do zasad określonych w rozporządzeniu.

b. Uwaga o zmianę wskaźników intensywności, minimalnie 0,2, maksymalnie 1 (Rozdz 2 par. 6 pkt. 2/3). W poprzedniej wersji planu słusznie zaproponowano dwie wartości wskaźnika. Aktualnie do jednej grupy zaliczono zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną. W rzeczywistości podział powinien przebiegać pomiędzy zabudową jednorodzinną i wielorodzinną, ponieważ cechują się one zdecydowanie różnym standardem powierzchniowym mieszkań. Stosowanie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności powinno być w odniesieniu do powierzchni działki, na której ma być prowadzona inwestycja.

Uzasadnienie

Ustalenia planu miejscowego odnośnie przyjętego modelu rozdzielenia współczynników w zależności od rodzajów zabudowy na jednym terenie, uchwalone przez Radę Miejską w Czechowicach Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016r. (Uchwała Nr XIX/174/16) zostały zakwestionowane w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Śląskiego nr IFIII.4131.1.20.2016 z dnia 25 lutego 2016 r. W związku z tym w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ujednolicono ten współczynnik dla wyznaczonych terenów. Wskaźnik intensywności zabudowy, zgodnie z definicją odnosi się do działki budowlanej.

c. Uwaga: obszar o pow. ok. 15 ha objęty aktualnie projektem mpzp zawiera trzy kierunki zagospodarowania w SUiKZP tj.: B 24 S, B 25 MW/MN, B 23 ZU. W planie pominięto całkowicie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, wstawiając w to miejsce kierunek zagospodarowania MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Niezależnie od tych zmian, w kierunku zagospodarowania MU, podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów jest m.in. zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg, obiekty kultu religijnego, usługi publiczne i komercyjne, itp. natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zawarta jest w dopuszczalnym kierunku przeznaczenia terenów i posiada ograniczenie zmian przeznaczenia „o wys. do 4 kondygnacji nadziemnych". Zawarta więc w mpzp par. 6 pkt 2/5b: wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie mnij niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, jest niezgodna z zapisami obowiązującego SUiKZP Gminy Czechowice Dziedzice.

Uzasadnienie

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium symbolami B.24S, B.25MW/MN, B.2ZU. Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenów doprecyzowują ustalenia Studium, a nie przenoszą je wprost, gdyż Studium jest dokumentem kierunkowym, stanowiącym podstawę do sporządzanych planów miejscowych. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MN lub MW – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym, na podstawie Studium możliwe jest współistnienie tych dwóch rodzajów terenów. Zapis dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odnosi się jedynie do terenów zabudowy jednorodzinnej (MN), dla których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) brak jest w Studium ograniczenia dotyczącego wysokości zabudowy.

d. Uwaga: zapis przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest niezgodna z zapisami SUiKZP Gminy Czechowice Dziedzice.

Uzasadnienie

W projekcie planu zachowano zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do przeznaczenia na terenach zabudowy śródmiejskiej ustalając dla tych terenów możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej. Studium dla tych terenów ustala intensywną zabudowę o mieszanych funkcjach usługowo – mieszkaniowych.

e. Uwaga: zapis o dopuszczalnych 6-iu kondygnacjach narusza zasady określone w par. 1 pkt. 1, par. 2 pkt. 2.1/b, e, h oraz par. 5 pkt 5 SUiKZP Gminy Czechowice Dziedzice. Zapis o dopuszczalnych 6-ciu kondygnacjach oraz kierunki przeznaczenia terenów S (w zabudowie śródmiejskiej) znajdujące się w obowiązującym Mpzp z dnia 8 lutego 2011 r. (Uchwała Nr V/31/11 Rady Miejskiej w Czechowicach Dziedzicach) aktualnie rodzą na terenie miasta Czechowice Dziedzice sytuacje sporne, wręcz konfliktowe.

Art.28. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje do wystąpienia do Wojewody Śląskiego o unieważnienie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej obszarów MU, ze względu na dokonanie zapisów niezgodnych z SUiKZP gminy Czechowice Dziedzice.

.

.

Uzasadnienie

Zastrzeżenia dotyczące planu obowiązującego nie odnoszą się do wyłożonego do publicznego wglądu projektu panu miejscowego i są w tej procedurze bezprzedmiotowe.

3. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nieuwzględnienia:

- uwag **nr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** z dnia 18.04.2016 r. dotyczących:

a. Uwaga o dopuszczenie lokalizacji obiektów w granicy działki budowlanej w przypadku gdy sąsiedni istniejący budynek położny jest w granicy (dobudowany do istniejącego) w pozostałych przypadkach w odległości 4 m od tej granicy.

Uzasadnienie:

Zaproponowane zapisy wykraczają poza kompetencje planu miejscowego. W odniesieniu do odległości 4 m - na podstawie przepisów prawa budowlanego można lokalizować obiekty w odległości 3 m od granicy działki budowlanej. W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę, 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 – par. 12 ust. 2.

b. Uwaga o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej (par. 6 2/4)

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały przyjęte na poziomie wskaźników planu obowiązującego. Są przyjęte z uwzględnieniem innych wskaźników dotyczących sposobów zagospodarowania, w tym wskaźnika powierzchni zabudowy.

c. Uwaga o ustalenie wysokości dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie więcej niż 4 kondygnacje – zgodnie ze SUiKZP Gminy Czechowice Dziedzice.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zapis dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odnosi się jedynie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) brak jest w Studium ograniczenia dotyczącego wysokości.

Czwarte wyłożenie:

1. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nieuwzględnienia w części:

- uwagi **nr 1** z dnia 12.10.2016 r dotyczącej:

a. Uwaga o dopuszczenie lokalizacji obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy tylko w przypadku gdy sąsiedni budynek jest położny w granicy, natomiast w pozostałych przypadkach w odległości 3 m lub 4 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę, 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 –§12 ust. 2.

b. Uwaga o ograniczenie wskaźnika zabudowy do max 35%.

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały przyjęte na poziomie wskaźników planu obowiązującego. Uwzględniają sporządzoną prognozę skutków finansowych.

c. Uwaga o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej min 50%.

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały przyjęte na poziomie wskaźników z planu obowiązującego. Są przyjęte z uwzględnieniem innych wskaźników dotyczących sposobów zagospodarowania, w tym wskaźnika powierzchni zabudowy.

d. Uwaga o zmianę wysokości budynków wielorodzinnych o nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, co byłoby zgodne z zapisami SUiKZP.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zapis dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odnosi się jedynie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) brak jest w Studium ograniczenia dotyczącego wysokości.

e. Uwaga: nie sytuować budynków wielorodzinnych wśród przeważającej zabudowy jednorodzinnej.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym na podstawie Studium, możliwe jest współistnienie tych dwóch rodzajów terenów.

Wyłożenie projektu planu miejscowego związane było z wprowadzeniem zmian na podstawie wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został przekazany organowi nadzoru w celu zbadania jego zgodności z przepisami prawa. Organ nadzorczy nie zakwestionował w wydanym rozstrzygnięciu sprawy związanej z nie naruszaniem ustaleń obowiązującego Studium.

f. Uwaga o określenie ilości miejsc parkingowych dla nowoprojektowanych budynków wielorodzinnych na poziomie co najmniej 1,5 miejsca na 1 mieszkanie na terenie własnym inwestycji.

Uzasadnienie:

Zapisy planu uwzględniają 1,5 miejsca parkingowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej, a nie "terenie własnym inwestycji". Pojęcie "w obrębie działki budowlanej" jest słownictwem z zakresu pojęć zdefiniowanych w ustawodawstwie.

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

- uwag **nr 2, 3, 4, 5, 6** z dnia 13.10.2016 r. dotyczących:

a. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 1 lit a z "zabudowa usługowa, mieszkaniowo-usługowa" na "mieszkaniowo-usługowa".

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego na terenach MU uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego - ustalając dla tych terenów możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, uwzględniano również sporządzoną prognozę skutków finansowych.

Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został przekazany organowi nadzoru w celu zbadania jego zgodności z przepisami

prawa. Organ nadzorczy nie zakwestionował tego zapisu w wydanym rozstrzygnięciu sprawy związanej z nie naruszaniem ustaleń obowiązującego Studium. Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenów doprecyzowują jedynie ustalenia Studium, a nie przenoszą je wprost, gdyż Studium jest dokumentem kierunkowym, stanowiącym podstawę do sporządzanych planów miejscowych.

b. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 1 z "dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży - dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy" na "dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży - dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę. 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 – §12 ust. 2.

c. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 3 lit b z "Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,0" na "Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8".

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały przyjęte na poziomie wskaźników planu obowiązującego. Uwzględniają sporządzoną prognozę skutków finansowych.

d. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 5 lit b z "dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych - nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, maksymalnie 20m" na "dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych - nie więcej niż 4 kondygnacji, maksymalnie 14m".

Uzasadnienie:

Wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: w projekcie planu miejscowego uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz sporządzoną prognozę skutków finansowych.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym, na podstawie Studium, możliwe jest współistnienie tych dwóch rodzajów terenów.

e. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 5 lit c z "dla budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych - nie więcej niż 4 kondygnacji, maksymalnie 14m" na "dla budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych - nie więcej niż 3 kondygnacji, maksymalnie 11m"

Uzasadnienie:

Wysokość budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych: w projekcie planu miejscowego uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz sporządzoną prognozę skutków finansowych.

W projekcie planu miejscowego na terenach MU uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego - ustalając dla tych terenów możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

Wyłożenie projektu planu miejscowego związane było z wprowadzeniem zmian na podstawie wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został przekazany organowi nadzoru w celu zbadania jego zgodności z przepisami prawa. Organ nadzorczy nie zakwestionował tego zapisu w wydanym rozstrzygnięciu sprawy związanej z nie naruszaniem ustaleń obowiązującego Studium. Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenów doprecyzowują ustalenia Studium, a nie przenoszą je wprost, gdyż Studium jest dokumentem kierunkowym, stanowiącym podstawę do sporządzanych planów miejscowych.

f. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §11 ust. 1 lit b z "Przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe" na "Przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne".

Uzasadnienie:

Dopuszczenie "miejsc parkingowych" w tej jednostce wynika z faktycznej potrzeby zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników terenów zieleni parkowej, (estrada - odbywające się imprezy, skate park oraz inne obiekty rekreacyjne przyciągają dużą ilość użytkowników). Dopuszczenie "miejsc parkingowych" jest na terenie gminnym i nie stanowi ingerencji we własność prywatną.

3. Przyjmuje się stanowisko Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie nieuwzględnienia:

- uwagi **nr 7** z dnia 07.10.2016 r. dotyczącej:

a. Uwaga o uwzględnienie w obszarze objętym projektem planu (tereny MU.1-MU.5) kierunków MW - tereny zabudowy wielorodzinnej oraz MN - tereny zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z zapisami SUiKZP.

Uzasadnienie:

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje obszary oznaczone w Studium symbolami: B.24S, B.25MW/MN, B.23ZU. Zgodnie z zapisami Studium: „Do obszarów oznaczonych symbolem MW/MN odnoszą się ustalenia dla obszarów MW lub MN – zależnie od istniejącego stanu zagospodarowania oraz od ustaleń jakie zostaną przyjęte w planach miejscowych (istnieje możliwość wyboru jednego rodzaju zabudowy). Zgodnie z zapisami Studium dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dla terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym, na podstawie Studium, możliwe jest współistnienie tych dwóch rodzajów terenów.

W projekcie planu miejscowego uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz sporządzoną prognozę skutków finansowych.

b. Uwaga o wykreślenie zapisu "zabudowa usługowa" i pozostawienie tylko "mieszkaniowo-usługowa" w Rozdziale 2 §6 ust. 1 lit a.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego na terenach MU uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego - ustalając dla tych terenów możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, uwzględniano również sporządzoną prognozę skutków finansowych.

Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został przekazany organowi nadzoru w celu zbadania jego zgodności z przepisami prawa. Organ nadzorczy nie zakwestionował tego zapisu w wydanym rozstrzygnięciu sprawy związanej z nie naruszaniem ustaleń obowiązującego Studium. Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenów doprecyzowują jedynie ustalenia Studium, a nie przenoszą je wprost, gdyż Studium jest dokumentem kierunkowym, stanowiącym podstawę do sporządzanych planów miejscowych.

c. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 1 z "dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży - dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy" na " dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych następuje na kolejnym etapie realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę. 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 – §12 ust. 2.

d. Uwaga o zmianę zapisu w Rozdział 2 §6 ust. 2 pkt 3 lit a i b wskaźnik intensywności zabudowy z "a) minimalnie: 0,2 3b) maksymalnie 2,0" na "a) minimalnie: 0,2 3b) maksymalnie 1,6".

Uzasadnienie:

Wskaźniki powierzchni zabudowy zostały przyjęte na poziomie wskaźników planu obowiązującego. Uwzględniają sporządzoną prognozę skutków finansowych.

Zmiany wprowadzono na podstawie wydanego rozstrzygnięcia nadzorczego. Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został

przekazany organowi nadzoru, który zakwestionował w wydanym rozstrzygnięciu sprawy rozbicie na dwa wskaźniki.

e. Uwaga do Rozdziału 2 §7 ust. 1 lit a: tereny zabudowy śródmiejskiej S.1, S.2. Zapis "przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna" jest niezgodny z zapisami obowiązującego SUiKZP Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/488/06 z dnia 26.06.2006 r. ze zmianami. Zapis "zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna" to nie to samo co "zabudowa o mieszanych funkcjach usługowo-mieszkalnych". Studium nie określiło zabudowy wielorodzinnej w kierunkach: podstawowym i dopuszczalnym (część C, tablica 14.S, część C-15).

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego na terenach S uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego - ustalając dla tych terenów możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, uwzględniano również sporządzoną prognozę skutków finansowych.

Plan miejscowy, po jego uchwaleniu przez Radę Miejską w Czechowicach-Dziedzicach w dniu 21 stycznia 2016 r. został przekazany organowi nadzoru w celu zbadania jego zgodności z przepisami prawa. Organ nadzorczy nie zakwestionował tego zapisu w wydanym rozstrzygnięciu sprawy związanej z nie naruszaniem ustaleń obowiązującego Studium. Przyjęte w planie miejscowym przeznaczenia terenów doprecyzowują jedynie ustalenia Studium, a nie przenoszą je wprost, gdyż Studium jest dokumentem kierunkowym, stanowiącym podstawę do sporządzanych planów miejscowych.

f. Uwaga o rozszerzenie zapisu dla terenów zieleni parkowej ZP.1 w Rozdziale 2 §11 ust. 1 lit b z "zabudowa usługowa..." na "zabudowa usługowa małej architektury..." z likwidacją handlu i gastronomii, z ograniczeniem powierzchni obiektów.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego na terenach ZP uwzględniano zapisy obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z literą prawa budowlanego przez obiekt małej architektury - należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

Nie ma zakazu ich sytuowania w ramach tej jednostki.

g. Uwaga o usunięcie zapisu "miejsca parkingowe" dla terenów zieleni parkowej ZP.1

Uzasadnienie:

Dopuszczenie "miejsc parkingowych" w tej jednostce wynika z faktycznej potrzeby zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników terenów zieleni parkowej, (estrada - odbywające się imprezy, skate park oraz inne obiekty rekreacyjne przyciągają dużą ilość użytkowników). Dopuszczenie "miejsc parkingowych" jest na terenie gminnym i nie stanowi ingerencji we własność prywatną.

h. Uwaga o zmianę zapisu "miejsca parkingowe" na "możliwość wyznaczania miejsc parkingowych" dla terenów dróg publicznych KDD.1-KDD.7 (Rozdział 2 §14 ust. 1 lit b)

Uzasadnienie:

Zapis "możliwość wyznaczania miejsc parkingowych" nie zmienia znaczenia istniejącego zapisu "miejsca parkingowe".

i. Uwaga o rozszerzenie zapisu "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" o zapis " na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ".

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie wolno wprowadzać warunków, w zależności od sytuacji. Ponadto nie wolno kopiować przepisów odrębnych. Realizacja przepisów odrębnych w kwestii odprowadzenia wód deszczowych następuje na kolejnych etapach realizacji inwestycji, przy wydawaniu pozwolenia na budowę, a następnie przy odbiorze końcowym inwestycji.

j. Uwaga: W opracowaniu projektu planu nadal wprowadza się zabudowę MU - mieszkaniowo-usługową, jako podstawowy kierunek przeznaczenia terenów, z zapisem możliwości budynków wielorodzinnych 6-kondygnacyjnych, co jest sprzeczne z zapisami zawartymi w SUiKZP.

Uwaga: obszar o pow. ok. 15 ha objęty aktualnie projektem mpzp zawiera trzy kierunki zagospodarowania w SUiKZP tj.: B 24 S, B 25 MW/MN, B 23 ZU. W planie wprowadzono zmiany w kierunkach podstawowych i podzielono obszar na kierunki podstawowe ii dopuszczalne zagospodarowania (np. MU, S, UZ, UO, UK, ZP), pomijając całkowicie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, wstawiając w to miejsce kierunek zagospodarowania MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Niezależnie od tych zmian, w kierunku zagospodarowania MU, podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów jest m.in. zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg, obiekty kultu religijnego, usługi publiczne i komercyjne, itp. natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zawarta jest w dopuszczalnym kierunku przeznaczenia terenów i posiada ograniczenie zmian przeznaczenia „o wys. do 4 kondygnacji nadziemnych". Zawarta więc w mpzp §6.2.5b wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie mnij niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, jest niezgodna z zapisami obowiązującego SUiKZP Gminy Czechowice Dziedzice.

Uwaga odnosi się także do zapisów o ilości miejsc parkingowych, ponadto zawiera prośbę o podanie informacji, czy wymienione obiekty uzyskały zgodę na podpięcie do kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej).

Uzasadnienie:

Zawiera zbiorcze zestawienie tematów powołanych we wcześniejszych punktach projektu planu; porusza również tematy w tej procedurze bezprzedmiotowe: jak związane z obowiązującym planem oraz dotyczące podania informacji z zakresu prowadzenia procedury wydania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej na poszczególne wskazane przez wnoszącego uwagi inwestycje.

Piąte wyłożenie:

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

- uwagi **nr 1** z 23.08.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zmianę wskaźnika parkingowego dla MU z 1,5 miejsca parkingowego na 1 na każdy istniejący lub projektowany lokal mieszkalny, a tym samym zachowanie takiego samego wskaźnika jak w planie Centrum I oraz II

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona częściowo. Zmniejszono wskaźnik tylko do 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny (dostosowano do planów Centrum I i Centrum II).

b. Uwaga o ujednolicenie definicji sformułowań zastosowanych w planie ww. projektu zgodnie z pozostałymi planami Centrum II i I. (Dot. sformułowań: dach płaski – inne kąty nachylenia, nieprzekraczalna linia zabudowy, przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz uzupełniające)

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona. Definicje odpowiadają specyfice obszaru opracowania. Część definicji oznacza to samo, są jedynie inaczej sformułowane.

c. Uwaga o anulacje ograniczeń związanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dla terenów zabudowy MU: umożliwienie realizacji wszystkich form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poszerzenie listy dopuszczeń o wiaty (ust.1 pkt. 2), dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych w granicach działki, w odl.1,5m od tej granicy

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na specyfikę obszaru opracowania nie dopuszcza się zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej. W obszarze w większości występuje budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące. Projekt mpzp dopuszcza zbliżenie do granicy działki jedynie dla zabudowy jednorodzinnej i garaży. Realizacja wiat odbywa się poprzez „zgłoszenie robót budowlanych" – nie jest wymagany zapis w planie.

d. Uwaga o uwzględnienie budynków gospodarczych w terenach zabudowy śródmiejskiej

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona ze względów dbałości o walory estetyczne obszaru centrum.

e. Uwaga dotycząca krótszego czasu wyłożenia.

Uzasadnienie:

Okres wyłożenia jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy kolejnym wyłożeniu uzasadnione jest skrócenie czasu wyłożenia.

Ponadto plan przez cały okres wyłożenia był dostępny na BIPie, także był dostępny przez 21 dni.

Szóste wyłożenie:

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

- uwagi **nr 1** z 30.11.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zapis wielkości minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny (§ 20 ust.3). Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1,2 jest oderwane od rzeczywistości. Obecnie ta wielskość jest realnie większa i dwa pojazdy przypadające na jedno mieszkanie/dom to nic nadzwyczajnego. Postępujące bogacenie się społeczeństwa, tylko zwiększy ilość pojazdów, zwiększając problemy parkingowe w przyszłości. Procedowany dokument ma określać zasady urbanistyczne na kolejne kilkanaście lat lub więcej i powinien uwzględniać realne potrzeby w tej dziedzinie.

Uzasadnienie:

Wskaźnik miejsc parkingowych jest dostosowany do wskaźnika przyjętego w opracowanych równolegle planach miejscowych, tj. Centrum I i Centrum II.

b. Uwaga o zmianę zapisu: „Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, garaży – dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy" – zmiana na „w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

c. Uwaga o zmianę zapisu: W rozdziale 3 § 15 pkt 2, 4, 5 wnioskuje o usunięcie następujących punktów: *„ 2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.; 4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustalone dla danego terenu, były w dniu wejścia w życie planu przekroczone.; 5. Dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalna wysokość ustalona dla danego terenu była w dniu wejścia w życie planu przekroczona."* Zapisy te mogą w prosty sposób prowadzić do prób zalegalizowania samowoli budowlanej. Budynki posiadające taką wadę prawną powinny być pod szczególnym nadzorem organów nadzoru budowlanego i w przypadku spełnienia odpowiednich procedur przewidzianych przepisami prawa przez nadzór budowlany legalizowane. Pominięcie tego etapu może doprowadzić do budowlanej samowolki, która w przyszłości może obciążyć kolejnych właścicieli nieruchomości (szczególnie budynków wielorodzinnych).

Uzasadnienie:

Treść zapisów zmieniono dostosowując do zapisów zastosowanych w opracowywanych równolegle planach miejscowych.

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

- uwagi **nr 2** z 30.11.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zapis wielkości minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny (§ 20 ust.3). Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1,2 jest oderwane od rzeczywistości. Obecnie ta wielskość jest realnie większa i dwa pojazdy przypadające na jedno mieszkanie/dom to nic nadzwyczajnego. Postępujące bogacenie się społeczeństwa, tylko zwiększy ilość pojazdów, zwiększając problemy parkingowe w przyszłości. Procedowany dokument ma określać zasady urbanistyczne na kolejne kilkanaście lat lub więcej i powinien uwzględniać realne potrzeby w tej dziedzinie.

Uzasadnienie:

Wskaźnik miejsc parkingowych jest dostosowany do wskaźnika przyjętego w opracowanych równolegle planach miejscowych, tj. Centrum I i Centrum II.

b. Uwaga o zmianę zapisu „Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, garaży – dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy” – zmiana na „w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

c. Uwaga o zmianę zapisu: W rozdziale 3 § 15 pkt 2, 4, 5 wnioskuje o usunięcie następujących punktów: *„ 2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.; 4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustalone dla danego terenu, były w dniu wejścia w życie planu przekroczone.; 5. Dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalna wysokość ustalona dla danego terenu była w dniu wejścia w życie planu przekroczona.”* Zapisy te mogą w prosty sposób prowadzić do prób zalegalizowania samowoli budowlanej. Budynki posiadające taką wadę prawną powinny być pod szczególnym nadzorem organów nadzoru budowlanego, i w przypadku spełnienia odpowiednich procedur przewidzianych przepisami prawa przez nadzór budowlany legalizowane. Pominięcie tego etapu może doprowadzić do budowlanej samowolki, która w przyszłości może obciążyć kolejnych właścicieli nieruchomości (szczególnie budynków wielorodzinnych).

Uzasadnienie:

Treść zapisów zmieniono dostosowując do zapisów zastosowanych w opracowywanych równolegle planach miejscowych.

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

- uwagi **nr 3** z 30.11.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zmianę zapisu dotyczącego wielkości minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny (§ 20 ust.3). Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1,2 jest oderwane od rzeczywistości. Obecnie ta wielskość jest realnie większa i dwa pojazdy przypadające na jedno mieszkanie/dom to nic nadzwyczajnego. Postępujące bogacenie się społeczeństwa, tylko zwiększy ilość pojazdów, zwiększając problemy parkingowe w przyszłości. Procedowany dokument ma określać zasady urbanistyczne na kolejne kilkanaście lat lub więcej i powinien uwzględniać realne potrzeby w tej dziedzinie.

Uzasadnienie:

Wskaźnik miejsc parkingowych jest dostosowany do wskaźnika przyjętego w opracowanych równolegle planach miejscowych, tj. Centrum I i Centrum II.

b. Uwaga o zmianę zapisu „Dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, garaży – dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy” – zmiana na „w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

c. Uwaga o usunięcie następujących punktów: *„ 2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.; 4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustalone dla danego terenu, były w dniu wejścia w życie planu przekroczone.; 5. Dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających*

ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalna wysokość ustalona dla danego terenu była w dniu wejścia w życie planu przekroczona." Wprowadzenie powyższych zapisów przeczy jasności, niezależności, uczciwości przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego, który jako jedyny ma kształtować ład i porządek architektoniczny. Będą ponownie podstawą do oszukiwania przez inwestorów, jak ma to miejsce aktualnie przy budowach, np. na tzw. "starych fundamentach". wprowadzenie zapisów akceptuje i legalizuje naruszenie prawa nie tylko przez projektanta i inwestora, ale również przez organy budowlane szczebla powiatowego.

Uzasadnienie:

Treść zapisów zmieniono dostosowując do zapisów zastosowanych w opracowywanych równolegle planach miejscowych.

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

- uwagi **nr 4** z 01.12.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zmianę zapisu *„dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, garaży – dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy"* (Rozdz. 2 § 6 pkt. 2.1) na „w zabudowie jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budowa w granicy budzi powszechnie konflikty. Powyższe rozporządzenie reguluje to w sposób jednoznaczny.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

b. Uwaga Wnosi o zmianę zapisu w Rozdziale 2 § 6 pkt. 2.5: „*1) wysokość budynków: b) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, maksymalnie 20 m"* na „1) wysokość budynków: b) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – nie mniej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m". Zapisy w planie nie spełniają wymagań wytycznych Studium w zakresie ładu i porządku architektonicznego.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

c. Uwaga o usunięcie następujących punktów: *„ 2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.; 4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustalone dla danego terenu, były w dniu wejścia w życie planu przekroczone.; 5. Dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalna wysokość ustalona dla danego terenu była w dniu wejścia w życie planu przekroczona."* Wprowadzenie powyższych zapisów przeczy jasności, niezależności, uczciwości przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego, który jako jedyny ma kształtować ład i porządek architektoniczny. Będą ponownie podstawą do oszukiwania przez inwestorów, jak ma to miejsce aktualnie przy budowach, np. na tzw. "starych fundamentach". wprowadzenie zapisów akceptuje i legalizuje naruszenie prawa nie tylko przez projektanta i inwestora, ale również przez organy budowlane szczebla powiatowego.

Uzasadnienie:

Treść zapisów zmieniono dostosowując do zapisów zastosowanych w opracowywanych równolegle planach miejscowych.

d. Uwaga pozostawienie takiego zapisu, a nie zmniejszanie go do wielkości 1,2: *„Ustala się zapewnienie miejsc postojowych: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej, 2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy istniejący i projektowany lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 30 mkw powierzchni użytkowej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe), w obrębie działki budowlanej inwestycji, dla której realizowane są miejsca parkingowe."* Zmniejszenie współczynnika miejsca parkingowego do 1,2 jest wyraźnie sprzyjające zabudowie wielorodzinnej i to tylko przy projektowaniu inwestycji i uzyskaniu decyzji na użytkowanie. (…) jest to krzywdzące dla późniejszych właścicieli tych mieszkań oraz mieszkańców sąsiednich posesji. (…) Dalsza polityka tworzenia nowych

parkingów ogólnie dostępnych, realizowana z publicznych pieniędzy, jest w rzeczywistości budowana na potrzeby deweloperów, a nie ogółu mieszkańców.

Uzasadnienie:

Wskaźnik miejsc parkingowych jest dostosowany do wskaźnika przyjętego w opracowanych równolegle planach miejscowych, tj. Centrum I i Centrum II.

e. Uwaga o rozszerzenie zapisu (Rozdział 8 § 20 pkt.7.3): „dopuszcza się odprowadzanie 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", na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (§ 28.2, § 29, § 126.3).

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

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

- uwagi **nr 5** z 04.12.2017 r. dotyczącej zmiany zapisu do § 6 ust.2 pkt 5b na: „dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie mniej niż 2 kondygnacje i nie więcej niż 6 kondygnacji, maksymalnie 20 m."

Na podstawie zapisu, który znajduje się w § 6 ust.2 pkt.5b projektu MPZP nie byłoby możliwe wybudowanie przykładowo budynku dwukondygnacyjnego w zabudowie bliźniaczej posiadającego odrębne dwa lokale mieszkalne. Na podstawie ustawy Prawo budowlane wyżej wymieniony budynek będzie sklasyfikowany jako budynek wielorodzinny.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

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

- uwagi **nr 6** z 04.12.2017 r. dotyczącej:

a. Uwaga o zmianę zapisu wielkości minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny (§ 20 ust.3). Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1,2 jest oderwane od rzeczywistości. Obecnie ta wielskość jest realnie większa i dwa pojazdy przypadające na jedno mieszkanie/dom to nic nadzwyczajnego. Postępujące bogacenie się społeczeństwa, tylko zwiększy ilość pojazdów, zwiększając problemy parkingowe w przyszłości. Procedowany dokument ma określać zasady urbanistyczne na kolejne kilkanaście lat lub więcej i powinien uwzględniać realne potrzeby w tej dziedzinie.

Uzasadnienie:

Wskaźnik miejsc parkingowych jest dostosowany do wskaźnika przyjętego w opracowanych równolegle planach miejscowych, tj. Centrum I i Centrum II.

b. Uwaga o zmianę zapisu: „dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, garaży – dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy" – zmiana na „w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się lokalizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uzasadnienie:

Treść uwagi nie dotyczy fragmentu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

c. Uwaga o zmianę zapisu: W rozdziale 3 § 15 pkt 2, 4, 5 wnioskuje o usunięcie następujących punktów: *„ 2. Dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, a istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont oraz przebudowę.; 4. Dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustalone dla danego terenu, były w dniu wejścia w życie planu przekroczone.; 5. Dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu, dla których maksymalna wysokość ustalona dla danego terenu była w dniu wejścia w życie planu przekroczona."* Zapisy te mogą w prosty sposób prowadzić do prób zalegalizowania

samowoli budowlanej. Budynki posiadające taką wadę prawną powinny być pod szczególnym nadzorem organów nadzoru budowlanego, i w przypadku spełnienia odpowiednich procedur przewidzianych przepisami prawa przez nadzór budowlany legalizowane. Pominięcie tego etapu może doprowadzić do budowlanej samowolki, która w przyszłości może obciążyć kolejnych właścicieli nieruchomości (szczególnie budynków wielorodzinnych).

Uzasadnienie:

Treść zapisów zmieniono dostosowując do zapisów zastosowanych w opracowywanych równolegle planach miejscowych.

Załącznik nr 3

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 finansowaniatechnicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowie-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice Dziedzice, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453 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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1834).