UCHWAŁA NR VI/32/19
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 29 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/238/16 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 5 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice", które zostało uchwalone 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 pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34,0 ha, którego granicę stanowią:

1) od strony północnej - ulica Hrabiego Kotulińskiego;

2) od strony wschodniej - tereny rolne i leśne;

3) od strony południowej - ulica Cicha;

4) od strony zachodniej - droga krajowa nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;

2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu";

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice stref:

a) ścisła strefa ochrony konserwatorskiej,

b) strefa „OW" - obserwacji archeologicznej.

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

   1) granice obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego;

   2) lokalizacja stanowiska archeologicznego;

   3) granice terenów położonych w odległościach do 500,0 m od granic cmentarza.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

   1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;

   2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) centrum logistyczne - należy przez to rozumieć zespół obiektów wraz z urządzeniami, infrastrukturą i organizacją, w którym realizowane są usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów (składy, magazyny) oraz towarzyszącymi usługami;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;

3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

4) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;

5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;

6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

   a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;

12) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

14) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;

15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

17) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

18) strefie technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

19) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

20) terenach zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć tereny wchodzące w skład lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w planie przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania;

21) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,

b) gastronomii,

c) oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) hotelarstwa,

f) kultu religijnego;

22) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

23) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

24) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

25) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;

26) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozmieć tereny pokryte roślinnością wysoką i niską jako tereny oddzielające funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe dla otoczenia od terenów sąsiednich;

27) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

§ 3. 1. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2, ustalenia definiowane w Rozdziale 12 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 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 stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;

2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;

3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;

4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;

5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 9;

6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;

7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;

8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 12;

9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 13 - § 14;

10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 15;

11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 16;

12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 17 - § 24;

13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 25 - § 26.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **PU** – tereny obiektów produkcyjno-usługowych;

2) **U** – tereny zabudowy usługowej;

3) **R** – teren rolny;

4) **ZŁ** – tereny zieleni nieurządzonej;

5) **ZW** – teren zieleni wysokiej;

6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

7) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;

8) **KDP** - teren parkingu.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków;

3) na terenach o symbolach **U**:

a) ustala się, dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych w zakresie nie mniejszym niż 20 % powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych,

b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki,

c) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 pkt 2 dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolnostojącej jak i umieszczane na budynkach pod warunkiem, że wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolnostojącego lub na budynku, na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż 10,0 m;

4) na terenach o symbolach **PU** dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolnostojącej jak i umieszczane na budynkach pod warunkiem, że wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolnostojącego lub na budynku, na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż:

a) dla terenu o symbolu **1PU** - 12,0 m,

b) dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** - 20,0 m;

5) na terenie o symbolu **1KDP** dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze w formie wolnostojącej pod warunkiem, że wysokość obiektu liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolnostojącego jest nie większa niż 20,0 m.

2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w przypadku występowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odległość pomiędzy budynkami nowymi oraz nowymi i istniejącymi powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem instalacji o mocy przekraczającej 40 kW uzyskujących energię z wiatru.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

1) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych;

2) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego oraz instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej;

3) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego;

4) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych;

5) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza;

6) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągarnie i instalacje do nakładania powłok metalicznych;

7) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku;

8) instalacji do produkcji klinkieru cementowego oraz instalacji do produkcji cementu lub wapnia;

9) instalacji do wytłaczania eksplozyjnego;

10) instalacji do produkcji mas bitumicznych;

11) instalacji do wytapiania substancji mineralnych;

12) instalacji do produkcji włókien mineralnych;

13) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;

14) instalacji do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła;

15) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania lub procesów wykończalniczych włókien lub materiałów włókienniczych;

16) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór;

17) instalacji do wytwarzania papieru lub tektury;

18) instalacji do przetwarzania celulozy;

19) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;

20) instalacji do przerobu kopalin;

21) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;

22) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4 punktów do zbierania lub przeładunku złomu;

23) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

24) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;

25) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych;

26) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych;

27) instalacji do uboju zwierząt;

28) instalacji do pozyskiwania skrobi;

29) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej;

30) chowu lub hodowli zwierząt.

3. Z wykazu przedsięwzięć wymienionych w ust. 2 wyłącza się:

1) w pkt 6 - instalacje do nakładania powłok metalicznych, jeżeli są nakładane na elementy produkowane w ramach danego przedsięwzięcia;

2) w pkt 7 - instalacje do przetwarzania metali z odzysku;

3) w pkt 21 - instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów z podstawowej działalności przedsiębiorstwa produkcyjnego lub usługowego;

4) w pkt 22 - punkty do zbierania lub przeładunku złomu z podstawowej działalności przedsiębiorstwa produkcyjnego lub usługowego.

4. Działalność przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza tereny o symbolach **PU**.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie kształtowania krajobrazu zabrania się sytuowania dominant przestrzennych w formie kominów, wież i masztów o wysokości przekraczającej 20,0 m.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się ścisłą strefę ochrony konserwatorskiej, której granice pokazane są na rysunku planu, dotyczącą historycznego folwarku.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:

   1) zakaz wznoszenia nowych obiektów, z dopuszczeniem rekonstrukcji - odbudowy rozebranego budynku czworaka i innych obiektów folwarcznych w oparciu o kwerendę archiwalną, badania historyczne i architektoniczne oraz archeologiczne;

   2) zakaz wznoszenia dominant - wolnostojących masztów, anten i urządzeń technicznych oraz zalesiania;

   3) ochronę starodrzewia.

3. Wskazuje się granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków - czworak (obiekt nie istnieje, nie jest wykreślony z rejestru), założenie terenów zielonych w tym staw i aleja spacerowa zlokalizowanego na terenach o symbolach **2U, 2ZŁ, 1WS** i **2WS** - nr rejestru A-1216/75.

4. Obszar wymieniony w ust. 3 podlega ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występuje strefa obserwacji archeologicznej „OW" pokazana graficznie na rysunku planu, dotycząca historycznego folwarku.

2. Na obszarze strefy „OW" obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych, roboty ziemne w granicach tej strefy należy prowadzić pod nadzorem archeologa zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Wskazuje się lokalizację stanowiska archeologicznego znajdującego się na obszarze objętym planem oznaczonego na rysunku planu numerem w miejscowości zgodnie z poniższym wykazem:

Nr w miejscowości	Nr arkusza AZP	Typ stanowiska
35	106-47/52	ślad osadnictwa

4. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytku archeologicznego wymienionego w ust. 3 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu jako obszar o promieniu 40,0 m, którego środkiem jest stanowisko.

5. W strefie, o której mowa w ust. 4 ustala się:

   1) konieczność uzależnienia prowadzenia robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku - od przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

   2) zakaz przeprowadzenia działań niszczących strukturę gruntu, takich jak: głęboka orka, prace związane z eksploatacją powierzchniową, niwelacją terenu i nasadzeniami drzew.

6. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach o symbolach **U** - 800,0 m^2,

b) na terenach o symbolach **PU** - 1000,0 m^2,

c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m^2;

2) minimalne szerokości frontu działek:

a) na terenach o symbolach **U** - 12,0 m,

b) na terenach o symbolach **PU** - 20,0 m,

c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 4,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny położone w odległościach do 500,0 m od granic cmentarza, na których ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;

2) obszary i tereny górnicze;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem.

2. Dla komunikacji drogowej:

1) ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi na terenach o symbolach **1KDL**, **3KDL**, **5KDL** i **6KDL**;

2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

a) drogi klasy „lokalna” o symbolach **1KDL - 6KDL**,

b) dojazdy niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m;

3) ustala się zachowanie istniejących skrzyżowań z drogą krajową nr 1, za wyjątkiem skrzyżowania z ul. Kopernika oraz możliwość ich przebudowy i modernizacji;

4) ustala się na terenie o symbolu **2KDL** możliwość realizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych w formie przejścia podziemnego lub kładki;

5) dopuszcza się przebudowę i modernizację skrzyżowania na terenie o symbolu **5KDL** z drogą krajową nr 1.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość budowy parkingów w poziomie terenu oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **U** i **PU**;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

a) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120,0 m^2, lecz nie większej niż 2000,0 m^2 – 30 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej,

b) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120,0 m^2 – 1 miejsce na 20,0 m^2 powierzchni użytkowej,

c) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,

d) przychodnie – 25 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej,

e) restauracje i kawiarnie – 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,

f) biura, banki, poczta, urzędy i obiekty usług kultury – 20 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej,

g) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

h) magazyny i centra logistyczne - 2 miejsca na 1000,0 m^2 powierzchni całkowitej;

3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;

4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu;

6) możliwość parkowania przykrawężnikowego w ramach drogi o symbolu **4KDL**.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom;

2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów pitnych i socjalno-bytowych:

a) z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,

b) ze studni zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty;

3) z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się do celów gospodarczych pobór wody ze zbiorników retencyjnych i przeciwpożarowych poprzez ujęcia wody powierzchniowej i opadowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) z terenów położonych w odległości do 500,0 m od granicy cmentarza, o których mowa w § 12 ust. 1 dopuszcza się pobór wody z otwartych zbiorników wyłącznie do celów przeciwpożarowych bez łączenia sieci przeciwpożarowej z siecią wody pitnej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ścieki komunalne z obszaru objętego planem należy odprowadzić na oczyszczalnię w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Czystej 5;

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych grawitacyjnie lub pompowo do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach ścieków zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do lokalnych i przydomowych oczyszczalni.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe z terenów nieutwardzonych należy odprowadzać do wód lub do ziemi;

2) z zastrzeżeniem pkt. 3 wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzać do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej a następnie do wód lub do ziemi;

3) wody opadowe i roztopowe z terenów zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, a następnie do wód lub do ziemi, należy podczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;

3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej gazu ziemnego średniego lub niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;

2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych instalacji grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw stałych w indywidualnych urządzeniach grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną, gazem, paliwem płynnym oraz z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;

3) utrzymuje się zasilanie ze stacji zlokalizowanych poza terenem planu;

4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych zasilanych siecią kablową.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 16. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów o symbolach **U, 1PU** i **3PU** – 30 %;

2) dla terenu o symbolu **2PU** oraz dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 2 %.

Rozdział 12.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – z zastrzeżeniem lit. b zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:

a) magazyny, składy, bazy transportowe i centra logistyczne,

b) budynki produkcyjne wyłącznie na terenach o symbolach **1PU** i **2PU**,

c) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,

d) usługi o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne,

c) zabudowa towarzysząca,

d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne oraz garaże,

e) chodniki, dojścia i dojazdy,

f) zieleń izolacyjna,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,

b) budynków produkcyjnych na terenie o symbolu **3PU**;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:

1) geometria dachów – dowolna, dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **1PU** – 40 %,

b) dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** – 70 %;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla terenu o symbolu **1PU** – 40 %,

b) dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** – 10 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny:

- dla terenu o symbolu **1PU** – 0,6,

- dla terenów o symbolach **2PU** i **3PU** – 2,4,

b) minimalny – 0,1;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **1PU** - dla budynków i budowli – 12,0 m,

b) dla terenu o symbolu **2PU**:

- dla budynków i parkingów wielopoziomowych – 20,0 m,

- dla zabudowy towarzyszącej – 16,0 m,

- dla budowli – 20,0 m,

c) dla terenu o symbolu **3PU**:

- dla budynków, parkingów wielopoziomowych i dla zabudowy towarzyszącej – 13,0 m,

- dla budowli – 20,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) dla terenu o symbolu **1PU**:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 150,0 m,

b) dla terenu o symbolu **2PU**:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 80000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 400,0 m,

c) dla terenu o symbolu **3PU**:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 18000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 200,0 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 30,0 m^2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 mieszkania funkcyjne,

b) zabudowa towarzysząca,

c) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzona i obiekty małej architektury,

d) obiekty obsługi pojazdów samochodowych wyłącznie na terenie o symbolu **1U**,

e) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne,

f) chodniki, dojścia i dojazdy,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U**:

1) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych dopuszcza się różne rodzaje dachów, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 35°,

b) dla zabudowy towarzyszącej - dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny - 0,6,

b) minimalny - 0,1;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki i budowle - 10,0 m,

b) obiekty małej architektury - 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 5000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 90,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu **R,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – rolnicze;

2) uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się:

1) lokalizacji budynków;

2) zalesienia terenów.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;

2) uzupełniające:

a) ścieżki spacerowe i rowerowe,

b) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,

c) urządzenia związane z regulacją przepływu wód,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;

3) dopuszcza się remont i przebudowę urządzeń związanych z funkcjonowaniem terenów o symbolach **WS** oraz ruchem pieszym i rowerowym.

§ 21. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ZW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni wysokiej;

2) uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) uzupełniające – urządzenia związane z regulacją przepływu wód.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) nakazuje się zachowanie grawitacyjnego spływu wód;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDL**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja drogowa;

2) uzupełniające:

a) chodniki i zieleń urządzona,

b) przejście dla pieszych w formie przejścia podziemnego lub kładki na terenie o symbolu **2KDL**,

c) drogi i ścieżki rowerowe,

d) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) dopuszcza się wyznaczenie dróg i ścieżek rowerowych;

2) ustala się następujące szerokości terenów dróg **KDL** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) **1KDL** od 12,0 m do 65,0 m,

b) **2KDL** od 12,0 m do 19,0 m,

c) **3KDL** od 12,0 m do 26,0 m,

d) **4KDL** od 12,0 m do 50,0 m,

e) **5KDL** od 9,0 m do 32,0 m (w granicach obszaru objętego planem),

f) **6KDL** od 6,0 m do 20,0 m (w granicach obszaru objętego planem).

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **KDP,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi;

2) uzupełniające:

a) obiekty typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze,

b) zieleń urządzona,

c) chodniki, dojścia i dojazdy,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) dopuszcza się budowę obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze o maksymalnej wysokości - 20,0 m;

2) nakazuje się zadrzewienie terenu w ilości minimum 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych na parkingu naziemnym;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE, OBEJMUJĄCEJ TERENY POŁOŻONE POMIĘDZY ULICĄ HRABIEGO KOTULIŃSKIEGO, ULICĄ CICHĄ I DK1

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/32/19
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.
SKALA 1 : 2 000

0 m — 100 m — 200 m



GRANICE OPRACOWANIA NA TLE SUIKZP MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE - UCHWAŁA NR XXXIV/379/17 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH Z DNIA 30 MAJA 2017 R.

TYPY JEDNOSTEK ROZWOJU OKREŚLAJĄCE RODZAJE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

TERENY ZABUDOWY:
- AG — TERENY ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - PRZEMYSŁ, PRODUKCJA, CENTRA LOGISTYCZNE, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY - AG

TERENY ZIELENI:
- ZK — TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - KORYTARZE EKOLOGICZNE CENNE PRZYRODNICZO - ZK

TERENY ROLNICZE I WODY POWIERZCHNIOWE:
- R — TERENY PRODUKCJI ROLNEJ - R
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - WS

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

OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI:
- KDL — DROGI KLASY LOKALNEJ - ISTNIEJĄCE
- KDL* — DROGI KLASY LOKALNEJ - PROJEKTOWANE
- REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH

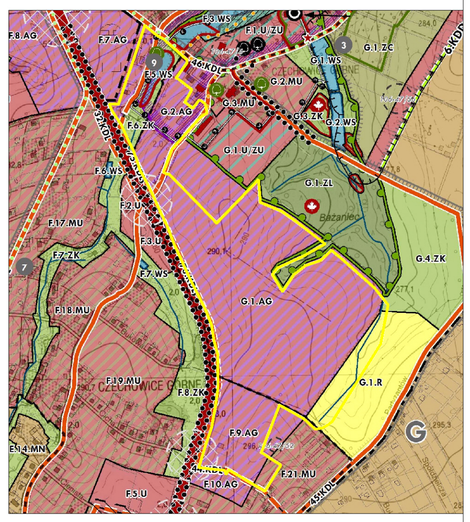
OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO:
- 6. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- 9. CEL WŁASNY GMINY - TERENY POD RETENCJĘ WÓD

USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

USTALENIA OCHRONY OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU NATURALNEGO:

POMNIKI PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANE POMNIKI PRZYRODY
- ZBIORNIKI WODNE

OBSZARY PROPONOWANE DO OCHRONY:
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/32/19 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R. SKALA 1 : 2 000

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE ŚCISŁEJ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY „OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- PU — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R — TEREN ROLNY
- ZŁ — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZW — TEREN ZIELENI WYSOKIEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY „LOKALNA"
- KDP — TEREN PARKINGU

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO (A-1216/75)
- 35 — LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (106-47/52) WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA W MIEJSCOWOŚCI (35)
- GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI DO 500,0 M OD GRANIC CMENTARZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- GRANICE DZIAŁEK
- ISTNIEJĄCE POWIĄZANIE DROGI PUBLICZNEJ KLASY „LOKALNA" Z DK1
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV - OŚ i STREFA TECHNICZNA
- GRANICE OBSZARÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH
- WODOCIĄG FI 300
- PROJEKTOWANY POMNIK PRZYRODY

SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

1PU
- SYMBOL RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- NUMER TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZBIORZE TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU

OPRACOWANO W PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU SP. Z O.O.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/32/19
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 29 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1	**3**	27.08.2018	Składający uwagę: 1. Wnosi o wprowadzenie zapisów, które precyzyjniej określą możliwości lokalizacji na terenach PU zakładów przemysłowych. Wnosi, aby w tekście planu wprowadzić zapis zakazujący lokalizację zakładów mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. 2. Uważa, że lokalizacja masztów o wysokości 20,0 m spowoduje zaburzenie ładu przestrzennego. 3. Uważa, że zbyt ogólnie potraktowana jest gospodarka ściekowa. Ukształtowanie terenu, przy wystąpieniu sytuacji awaryjnej związanej z wyciekiem daje możliwość grawitacyjnego spływu zanieczyszczeń w kierunku Bażańca.	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu.	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu.		●	Uwaga została uwzględniona częściowo poprzez wprowadzenie w projekcie tekstu planu zapisów dotyczących zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wprowadzenie zapisów doprecyzowujących rodzaje przedsięwzięć, które mogą być lokalizowane na obszarze objętym planem z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto: 1. <u>Wpływ inwestycji na środowisko będzie oceniany dopiero na etapie jej realizacji.</u> Ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana w przypadku planowanych przedsięwzięć uznanych za mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a może być też wymagana na drodze postanowienia administracji ochrony środowiska wobec przedsięwzięć uznanych za potencjalnie znacząco wpływające na środowisko. Listę przedsięwzięć z obu tych grup zawiera "Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.). W związku z czym, na podstawie ustaleń projektu planu w granicach terenów o symbolach PU możliwa jest lokalizacja niektórych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie będzie określone na etapie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w trakcie prowadzonego oddzielenie postępowania administracyjnego. Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji zakładów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uniemożliwiałoby lokalizację

								przedsięwzięć, których możliwość sytuowania na obszarze objętym planem przewidziano w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”. 2. Pozostawiono maksymalną wysokość masztów i konstrukcji wynoszącą 20,0 m, jako konieczną przy przemysłowo-usługowym przeznaczeniu terenów. Ponadto wysokość ta nie narusza ustaleń aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. W studium maksymalna wysokość budowli została określona na poziomie 20,0 m, z dopuszczeniem obiektów i budowli, które ze względów technologicznych muszą mieć wyższą wysokość - do 25,0 m, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 30,0 m. 3. W planie miejscowym jako akcie prawa miejscowego Rada Miasta nie ma ustawowych uprawnień do ustalania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących gospodarki ściekowej. Tworząc przepisy planu oparto się o zapisy art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprecyzowano jako: – określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, – określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. – wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci

								infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W związku z powyższym ustalenia dotyczące gospodarki ściekami są wystarczające i wynikające z uprawnień Rady Miasta do tworzenia przepisów dotyczących planowania przestrzennego. Dodatkowo w projekcie planu w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Cichej określono teren, na którym wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej (§17, ust. 1 pkt 1 lit. b) - teren o symbolu 3PU. Oznacza to, że w odległości ponad 200 m od ulicy Cichej i około 100 m od ulicy Bukowej nie będzie możliwa lokalizacja budynków o funkcji produkcyjnej. Dodatkowo pomiędzy terenami produkcyjnymi (2PU) a zabudową mieszkaniowa przy ulicy Partyzantów znajduje się pas terenów rolnych i zielonych o szerokości ponad 150 m wyłączonych z możliwości zabudowy.
2	**4**	27.08 .2018	Składający uwagę nie zgadzają się na wyznaczone w palnie przeznaczenia terenów (tereny przemysłowe) i wnoszą o podjęcie działań mających na celu zablokowanie planowanych na tych terenach inwestycji.	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem		●	Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z kierunkami rozwoju miasta ustalonymi w aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. Studium dla obszaru objętego planem wyznacza jednostkę urbanistyczną o symbolu AG. Dla jednostki tej kierunkami przeznaczenia i zagospodarowania są tereny zabudowy aktywności gospodarczej - przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy składy magazyny. Przeznaczeniem dominującym dla tych terenów jest zabudowa przemysłowa i produkcyjna oraz zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym w projekcie planu pozostawiono przemysłowo-usługowe przeznaczenia terenów

								wprowadzając jednakże w projekcie tekstu planu zapis zakazujący lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zapis doprecyzowujący rodzaje przedsięwzięć, które mogą być lokalizowane na obszarze objętym planem z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto w projekcie planu w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Cichej określono teren, na którym wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej (§17, ust. 1 pkt 1 lit. b) - teren o symbolu 3PU. Oznacza to, że w odległości ponad 200 m od ulicy Cichej i około 100 m od ulicy Bukowej nie będzie możliwa lokalizacja budynków o funkcji produkcyjnej. Dodatkowo pomiędzy terenami produkcyjnymi (2PU) a zabudową mieszkaniowa przy ulicy Partyzantów znajduje się pas terenów rolnych i zielonych o szerokości ponad 150 m wyłączonych z możliwości zabudowy.
II WYŁOŻENIE								
3	**1**	31.12 .2018	Składający uwagę wnoszą o zmianę wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłat, o których mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu o symbolu 1PU z 30% na 2%.	Teren 1PU (działki 2078/8, 2078/8)	1PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych 4KDL - tereny publicznych dróg klasy „lokalna”		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu o symbolu 1PU w wysokości 30%.
4	**2**	10.01 .2019	Składająca uwagę nie zgadza się na wyznaczone w palnie przeznaczenia terenów (tereny przemysłowo-usługowe) i wnosi o podjęcie działań mających na celu zablokowanie planowanych na tych terenach inwestycji. Uważa, że inwestycje dopuszczone w planie negatywnie wpłyną na walory kulturowe i przyrodnicze terenu objętego planem, jego okolic oraz całego miasta.	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem		●	Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z kierunkami rozwoju miasta ustalonymi w aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. Studium dla obszaru objętego planem wyznacza jednostkę urbanistyczną o symbolu AG. Dla jednostki tej kierunkami przeznaczenia i zagospodarowania są tereny zabudowy aktywności gospodarczej - przemysł, produkcja, centra logistyczne,

								bazy składy magazyny. Przeznaczeniem dominującym dla tych terenów jest zabudowa przemysłowa i produkcyjna oraz zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym w projekcie planu pozostawiono przemysłowo-usługowe i usługowe przeznaczenia terenów. Dla terenów tych w projekcie tekstu planu znajdują się zapisy zakazujące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zapisy doprecyzowujące rodzaje przedsięwzięć, które mogą być lokalizowane na obszarze objętym planem z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo w § 7ust. 4 zawarty jest następujący zapis „działalność przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza tereny o symbolach PU.”
5	**3**	10.01 .2019	Składająca uwagę wnosi o: 1. Ograniczenie zabudowy produkcyjnej, usługowej, handlowej wg załącznika graficznego (część obszaru terenu o symbolu 1PU i 2PU) poprzez ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 8,0 m, maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6, zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50 % oraz zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. 2.Wprowadzenie stref zielonych tj. buforów na obszarze wg załącznika graficznego (część obszaru terenu o symbolu 1PU i 2PU) oraz wprowadzenie zapisów nakazujących nasadę wysokiej całorocznej zieleni w przypadku rozpoczęcia inwestycji.	Tereny 1PU i 2PU	1PU, 2PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych		●	Uwaga nie została uwzględniona. Nie wprowadzono stref zielonych oraz pozostawiono wskaźniki urbanistyczne dla terenów 1PU i 2PU bez zmian. Projekt planu w obecnym kształcie został pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Ponadto planowana zabudowa w ramach terenów PU najbliżej znajdować się będzie w odległości około 200 m od budynku Pałacu Kotulińskich.
6	**4**	11.01. 2019	Składający uwagę nie zgadza się na wyznaczone w palnie przeznaczenia terenów (tereny przemysłowo-usługowe i usługowe) i wnosi o	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem	Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem		●	Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z kierunkami rozwoju

			podjęcie działań mających na celu zablokowanie planowanych na tych terenach inwestycji. Uważa, że inwestycje dopuszczone w planie negatywnie wpłyną na walory kulturowe i przyrodnicze terenu objętego planem, jego okolic oraz całego miasta. Ponadto wnosi o: 1. Wprowadzenie w projekcie planu całkowitego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 2. Wykreślenie z uzasadnienia akapitu dotyczącego braku wpływu proponowanego projektu planu na obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich.					miasta ustalonymi w aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. Studium dla obszaru objętego planem wyznacza jednostkę urbanistyczną o symbolu AG. Dla jednostki tej kierunkami przeznaczenia i zagospodarowania są tereny zabudowy aktywności gospodarczej - przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy składy magazyny. Przeznaczeniem dominującym dla tych terenów jest zabudowa przemysłowa i produkcyjna oraz zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Ad pkt 1 uwagi - pozostawiono zapis dopuszczający wymienione w projekcie uchwały przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach ochrony terenów sąsiadujących z terenami o symbolach PU w § 7ust. 4 uchwały zawarty jest następujący zapis „działalność przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza tereny o symbolach PU.” Ad pkt 2 uwagi - w treści uzasadnienia nie ma przytoczonego w uwadze akapitu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/32/19

Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

z dnia 29 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Czechowice-Dziedzice może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDL. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Gmina Czechowice-Dziedzice może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
   1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
   2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje niewielką część (około 34,0 ha) miasta Czechowice-Dziedzice i procedowany jest zgodnie z uchwałą Nr XXIV/238/16 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 5 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1.

Na obszarze objętym projektem planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

W projekcie planu wyznaczono nowe tereny obiektów produkcyjno-usługowych (PU) oraz tereny zabudowy usługowej (U) w celu umożliwienia na tych terenach (leżących w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 1) budowy nowych obiektów produkcyjnych, centrów logistycznych, magazynów oraz obiektów usługowych. Do obsługi komunikacyjnej w/w terenów wyznaczono nowe tereny dróg publicznych klasy „lokalna" (KDL).

W projekcie planu zachowano istniejące skrzyżowanie ulicy Cichej z drogą DK1. Nie wyznaczono nowych skrzyżowań dróg publicznych z drogą DK1 oraz zrezygnowano z skrzyżowania ulicy Kopernika z DK1.

Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice przyjętym uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium (z ustaleń studium):

1) pkt 3.1 str. 25 - dopuszcza się modyfikację przebiegu fragmentów linii rozgraniczających jednostki rozwoju wyłącznie w sytuacji wyjątkowych uwarunkowań prawnych: własnościowych, technicznych, których nie można było zidentyfikować na etapie opracowania dokumentu Studium,

2) pkt 12.4.IV str. 203 - do podstawowych zasad, które należy zachować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy (między innymi) - uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, stosownie do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 jest uzasadnione niskim stopniem urbanizacji obszaru objętego planem, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,

3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu planu,

d) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu planu,

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska poprzez wskazanie w projekcie planu terenów zieleni (ZŁ), wód powierzchniowych (WS) i rolnych (R) wyłączonych z zabudowy,

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie terenów objętych strefą „OW" - obserwacji archeologicznej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

c) wskazanie obszaru wpisanego do rejestru zabytków,

d) wskazanie lokalizacji stanowiska archeologicznego oraz ustalenie zasad jego ochrony,

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych, obszary i tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów z dopuszczeniem zabudowy (jedynie dla terenu o symbolu 2PU wyznaczono w/w stawkę w wysokości 2%) oraz 2% dla pozostałych terenów. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Elektronicznie podpisany przez:
BOŻENA GOLDAMER-KAPAŁA; ŚLĄSKI URZĄD W
dnia 27 lutego 2019 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.13.2019 Katowice, dnia 27 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VI/32/19 Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach z dnia 29 stycznia 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice – Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1*, **w następującej części**:

- § 9 ust 2 w zakresie słów: „*pod nadzorem archeologa*”;
- § 9 ust. 5 pkt 1;
- § 13 ust. 3 pkt 6.

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2019 r. Rada Miejska w Czechowicach - Dziedzicach podjęła uchwałę *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice – Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) w dniu 1 lutego 2019 r. Burmistrz Czechowic – Dziedzic przekazał organowi nadzoru uchwałę z dnia 29 stycznia 2019 r. Nr VI/32/19 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem dokonania oceny jej zgodności z prawem.

W dniu 22 lutego 2019 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 26 lutego 2019 r. znak: UA.6721.2.2016 Burmistrz Czechowic – Dziedzic złożył wyjaśnienia w zakresie naruszeń wskazanych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie badania legalności uchwały Nr VI/32/19, organ nadzoru stwierdził, że została podjęta ona z istotnym naruszeniem przepisów prawa w następującym zakresie:

1. Stosownie do przepisu art. 7 pkt 4 i art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 – zwanej dalej: *ustawą o zabytkach*) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony

konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 upzp, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencja ta nie oznacza jednak pełnej dowolności i musi być wykładana przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także rady gminy, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie.

W badanej uchwale, w § 9 ust. 1 rada gminy ustaliła *strefę obserwacji archeologicznej „OW”,* której granice zostały wskazane graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. W przepisie § 9 ust. 2 uchwały, dla wskazanej strefy, dla której obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych, ustalono, że *roboty ziemne granicach tej strefy należy prowadzić* ***pod nadzorem archeologa*** *zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków*.

Z kolei w § 9 ust. 3 uchwały wskazano stanowisko archeologiczne znajdujące się na obszarze planu, dla którego regulacją zawartą w ustępie 4 wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej o promieniu 40,0 m, wskazaną na rysunku planu. W § 9 ust. 5 pkt 1, we wskazanej strefie ustalono *konieczność uzależnienia prowadzenia robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku – od przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków*.

W ocenie organu nadzoru wskazane regulacje uchwały wykraczają poza przyznane radzie gminy uprawnienia do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Upoważnienie to nie obejmuje bowiem możliwości umieszczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uregulowań kwestii związanych z nadzorem archeologicznym oraz z koniecznością przeprowadzania badań archeologicznych. Kwestia ta została bowiem unormowana w art. 31 *ustawy o zabytkach*. Wedle art. 31 ust. 1a osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:

1) roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
2) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego

jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, ***jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków****.*

Przepis art. 31 ust. 2 *ustawy o zabytkach* wskazuje natomiast, że **zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych**, o których mowa w ust. 1a, **ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji**, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

Dodatkowo, przepis art. 32 ust. 1 *ustawy o zabytkach zastrzega*, że kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Z powyższego wynika zatem, że obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych istnieje tylko wtedy gdy występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków. Nie można zatem uzależniać prowadzenia robót ziemnych od przeprowadzenia badań archeologicznych – § 9 ust. 5 pkt 1 uchwały. Żaden z obowiązujących przepisów prawa nie obliguje także do prowadzenia **wszelkich robót ziemnych** w *strefie obserwacji archeologicznej* **pod nadzorem archeologa**. Przepisy ustawy o ochronie zabytków regulują bowiem jedynie kwestie konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych

Delegacja zawarta w art. 15 ust. 2 pkt 4 upzp nie uprawnia rady gminy do ustalenia tak daleko idących „zasad ochrony". Zasady ochrony zabytków powinny przekładać się na zasady zagospodarowania terenów leżących w obszarach wymagających ochrony, ewentualne ograniczenia tego zagospodarowania, nie natomiast na żądanie prowadzenia robót ziemnych pod nadzorem archeologa czy też uzależnienie prowadzania prac ziemnych od przeprowadzenia badań archeologicznych, które to żądania nie mają umocowania prawnego.

Tak sformułowany obowiązek pozbawiony jest bowiem podstawy prawnej, a kwestionowane zapisy uznać należy za niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych.

2. Przepisem § 13 ust. 3 pkt 6 uchwały Rada Miejska w Czechowicach – Dziedzicach ustaliła *możliwość **parkowania przykrawężnikowego** w ramach drogi o symbolu 4KDL.*

Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp w planie miejscowym określa się obligatoryjnie m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Jak wynika z przepisu art. 12a ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) miejsca przeznaczone na postój pojazdów, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach. Organy właściwe do zarządzania ruchem na drogach zostały natomiast wyszczególnione w przepisach art. 10, są to w szczególności: starosta jako zarządzający ruchem na drogach

powiatowych i gminnych, marszałek województwa jako zarządzający ruchem na drogach wojewódzkich, Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad jako zarządzający ruchem na drogach krajowych.

Dodatkowo, jak wynika z normy § 7 ust. 3 zamieszczonej w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 124, ze zm. – zwanego dalej: rozporządzeniem) szerokość ulicy, określona w ust. 1 (dla drogi klasy lokalnej min. 12,0 m), powinna być odpowiednio zwiększona, jeżeli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu, torowiska tramwajowego, ścieżek rowerowych **pasów lub zatok postojowych**, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwodnienia powierzchniowego.

Szerokość pasa postojowego powinna być dostosowana do rodzaju pojazdów oraz sposobu ich umieszczenia na tym pasie. Długość pasa postojowego powinna być dostosowana do potrzeb przy uwzględnieniu bezpieczeństwa ruchu na drodze – § 30 ust. 3 rozporządzenia. Jednocześnie w § 116 rozporządzenia określono wymiary stanowisk postojowych dla poszczególnych rodzajów pojazdów, przy czym zostały one określone w zależności od ich usytuowania w stosunku do **krawędzi jezdni**.

Dodatkowo jak wynika z przepisów rozporządzenia, droga klasy lokalnej nie musi zostać ograniczona krawężnikami.

W świetle wskazanych przepisów, treść kwestionowanego § 13 ust. 3 pkt 6 uchwały jest nieprecyzyjna, nie wiadomo bowiem co należy rozumieć pod pojęciem *parkowanie przykrawężnikowe*. Dodatkowo w ocenie organu nadzoru, określenie sposobu lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogę nie należy do kompetencji rady gminy, a do właściwego organu zarządzającego ruchem na tej drodze.

Chcąc dopuścić możliwość wprowadzenia pasu postojowego w drodze, rada gminy winna była to uwzględnić przyjmując odpowiednio zwiększoną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, umożliwiając tym samym zarządcy drogi realizację takiego pasa postojowego. Nie jest natomiast kompetencją rady gminy na etapie planu miejscowego przesądzać o możliwości realizacji pasa lub zatoki postojowej, ta decyzja jest bowiem zarezerwowana dla zarządcy drogi. W szczególności w sytuacji, gdy gmina regulację taką próbuje usankcjonować poprzez wprowadzenie pojęcia na tyle niejasnego, że nie jest możliwe odczytanie intencji uchwałodawcy. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż nie każda jezdnia musi zostać ograniczona krawężnikiem, wobec czego nie wiadomo na jakiej zasadzie miałaby się w takiej sytuacji odbywać organizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi 4KDL.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także

naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały Nr VI/32/19 Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach z dnia 29 stycznia 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice – Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicą Hrabiego Kotulińskiego, ulicą Cichą i DK1,* ***w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia***.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę składa się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer – Kapała

Otrzymuje:

Rada Miejska w Czechowicach - Dziedzicach