

Wojewoda Śląski Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr IFIIL.4131.1.89.2015 z dnia 3 grudnia 2015r. stwierdził nieważność następujących zapisów:

- § 7 ust. 2 pkt 1 lit. a - w brzmieniu: *określonych w „planach urzędzenia lasu” jako lasy,*
- § 10 pkt 3 lit. d - w brzmieniu: *w projektach budowlanych dróg, dla odcinków przebiegających terenami o znacznych spadkach, obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy;*
- § 26 ust. 3 pkt 2 - w brzmieniu: *drogi wewnętrzne.*

Po uchyleniu wyżej przytoczonych ustaleń poniższa uchwała spełnia wymogi ustawowe w niezbędnym zakresie.

**Uchwała Nr XV/114/15
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 27 października 2015r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru
gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie Osiedla „Czechowice Górne”**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.)

Rada Miejska w Czechowicach - Dziedzicach

stwierdzając, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice - Dziedzice zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/488/06 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 czerwca 2006r. z późniejszymi zmianami

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice
położonego w rejonie Osiedla „Czechowice Górne”**

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje część gminy Czechowice-Dziedzice w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Nr XXVII/235/12 z dnia 4 września 2012r. Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie Osiedla „Czechowice Górne”.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały zawartego w rozdziałach:
 - a) Rozdział I - Przepisy ogólne,
 - b) Rozdział II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem,
 - c) Rozdział III - Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z 9 arkuszy rysunku planu wykonanych na kopiach map zasadniczych w skali 1 : 2 000 oraz arkusza zawierającego wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice - Dziedzice” i objaśnienia do rysunku planu.

§ 3.1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 5) strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 6) granice stref wokół cmentarzy;
- 7) tereny osuwisk:
 - a) os1 aktywnych ciągle,
 - b) os2 aktywnych okresowo,
 - c) os3 osuwisk nieaktywnych;
- 8) tereny zagrożone ruchami masowymi os4;
- 9) strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych;
- 10) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
 - a) oznaczenia literowego dla przeznaczenia terenów:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - Uks - tereny i obiekty kultu religijnego,
 - PU,H - tereny produkcyjno - usługowo-handlowe,
 - R - tereny rolnicze,
 - ZLp - tereny lasów państwowych,
 - ZL - tereny lasów niepaństwowych,
 - Lz - tereny zadrzewień,
 - ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym,
 - ZC - tereny cmentarzy,
 - WSS - tereny wód powierzchniowych stojących,
 - Wp - tereny wałów przeciwpowodziowych ze strefą ochronną przylegającą do stopy wałów,
 - KDGP - tereny dróg publicznych klasy GP (główna ruchu przyspieszonego),
 - KDZ - tereny dróg i ulic publicznych klasy Z (zbiorcze),
 - 1KDL, 2KDL - tereny dróg i ulic publicznych klasy L (lokalne),
 - KDD - tereny dróg i ulic publicznych klasy D (dojazdowe),
 - KDW - tereny dróg i ulic wewnętrznych,
 - Kp - tereny placów i parkingów
 - b) oznaczenia liczbowego określającego kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:

- 1) granice administracyjne gminy;
- 2) linie elektroenergetyczne wysokich napięć 220kV, 110kV;
- 3) linie elektroenergetyczne średnich napięć 15kV;
- 4) stacje transformatorowe;
- 5) granice proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego;
- 6) szlaki turystyczne piesze i rowerowe;
- 7) obszary narażone na zalanie przez wody powodziowe;
- 8) strefa ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji drogowej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2 000 na 8 arkuszach oraz arkusz zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice - Dziedzice” i objaśnienia do rysunku planu;
- 2) załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) 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 finansowania.

4. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

5. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące, na dzień uchwalenia planu, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) usługach o charakterze publicznym - rozumie się przez to obiekty i tereny służące celom publicznym m.in. w zakresie administracji, oświaty i nauki, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej, usług pocztowych;
- 7) działalności produkcyjno - usługowej - rozumie się przez to przedsięwzięcia o charakterze produkcyjnym wraz ze związaną z nią działalnością usługową;
- 8) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to działalność i usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych;
- 10) dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych; w stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 11) wymianie substancji - rozumie się przez to budowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;
- 12) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków istniejących i projektowanych na działce liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja fasady budynku od krawędzi jezdni drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 14) zieleni nieurządzonej - rozumie się przez to tereny pokryte istniejącą roślinnością niską i wysoką (łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia) fragmentarycznie użytkowane rolniczo;
- 15) działce siedliskowej - rozumie się przez to zabudowane grunty rolne oznaczone na podkładach geodezyjnych symbolem Br lub B; w przypadku braku oznaczenia za działkę siedliskową należy uznać teren zajęty przez budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie itp., oraz przynależący do niej teren ogródków przydomowych, podwórek, placów, jeżeli tworzą zwartą zorganizowaną całość gospodarczą.

Rozdział II
PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 5.1. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) projektowane budynki należy lokalizować:
 - a) z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w § 6 uchwały,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) ustala się podstawową formę zabudowy bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące:
 - a) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami,
 - b) dopuszcza się dla terenów „MN” i „MN,U” budynki w zabudowie bliźniaczej,
 - c) zakazuje się, bez względu na przeznaczenie, realizacji budynków w zabudowie szeregowej;
- 3) podstawowa forma dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 20° - 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) dla budynków mieszkalno - usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 15° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 20° - 45° z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie,
 - d) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15° - 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie,
 - e) dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolami „PU,H” - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci - 5° - 15°, dopuszcza się inne formy dachu,
 - f) dla budynków kultu religijnego - dowolna;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - 10 metrów,
 - b) budynków usługowych i mieszkalno - usługowych - 12 metrów, z wyłączeniem terenu „PU,H2”, „PU,H3”; dla terenu „PU,H2”, „PU,H3” - 20 metrów,
 - c) budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych - 12 metrów, z wyłączeniem terenu „PU,H2”, „PU,H3”; dla terenu „PU,H2”, „PU,H3” - 20 metrów,
 - d) budynków gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - 10 metrów;
 - e) budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - 6 metrów,
 - f) obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów,
 - g) budynków kultury sakralnej - 20 metrów,
 - h) budowli - 30 metrów,
 - i) małej architektury - 3 metry;
- 5) warunki dla budynków istniejących:
 - a) przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 3, dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt 4,
 - b) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25 %;

- 6) ustala się zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony dróg i terenów publicznych oraz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej (za wyjątkiem obiektów w zabudowie produkcyjnej, składowej i magazynowej);
- 7) na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej wzdłuż granic działki oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury należy wprowadzić zieleń wysoką i niską o charakterze izolacyjno - osłonowym oraz dekoracyjnym;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (m.p.) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 2 miejsca parkingowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 2 miejsca parkingowe lub garażowe łącznie na 1 lokal mieszkalny oraz miejsca parkingowe dla usług wymienione w lit. d,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 2 m.p./10 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów usługowych:
 - obiekty kultury - 1 m.p./20 użytkowników,
 - obiekty administracji - 1 m.p./10 pracowników,
 - obiekty sportu i rekreacji - 1 m.p./10 użytkowników,
 - przychodnie zdrowia - 1m.p./100m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty handlowe i usługowe - 1m.p./50m² powierzchni użytkowej,
 - bary, restauracje 1m.p./ 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - biura - 1m.p./50m² powierzchni użytkowej,
 - e) podane wartości wskaźników należy traktować jako minimalne, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów wymienionych w lit. b) i c) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) na terenach „MN” - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach „MN,U”; „U”; „Uks” - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenach „PU,H” - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) na terenach „U”, „PU,H” dla stacji paliw - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:
 - a) na terenach „MN” - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach „MN,U”; „U”; „Uks” - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) na terenach „PU,H” - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) na terenach „U”, „PU,H” dla stacji paliw - co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- 1) maksymalny wskaźnik:
 - a) na terenach „MN” - 1,2
 - b) na terenach „MN,U”; „U” - 2,0
 - c) na terenach „PU,H”, „UKs” - 2,4;
- 2) minimalny wskaźnik na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy - 0,02.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 6. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków:

- 1) przy drodze oznaczonej symbolem KDGP - minimum 25 metrów od krawędzi jezdni;
- 2) przy drogach (ulicach) oznaczonych symbolem KDZ - minimum 10 metrów od krawędzi jezdni;
- 3) przy drogach (ulicach) oznaczonych symbolem KDL1, 2 - minimum 10 metrów od krawędzi jezdni;
- 4) przy drogach (ulicach) oznaczonych symbolem KDD - minimum 8 metrów od krawędzi jezdni;
- 5) przy drogach (ulicach) oznaczonych symbolem KDW - minimum 5 metrów od krawędzi jezdni.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony środowiska i przyrody, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją drogową, obiektami produkcji rolniczej oraz infrastrukturą techniczną, w tym inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny może być wymagany przez właściwy organ;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska spowodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z drogi krajowej, parkingów, powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych i stacji paliw, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 8) dla terenów „PU,H” odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów, należy zapewnić poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, obszaru objętego inwestycją lub danej działki budowlanej, w celu ich użytkowego wykorzystania.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania terenów zieleni, w tym:
 - a) ~~określonych w „planach urządzenia lasu” jako lasy,*~~
 - b) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
 - c) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny łąk i pastwisk z kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZE”,
 - d) zieleni urządzonej w obrębie terenów zabudowanych;
- 2) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 5 ust. 2, pkt 2 uchwały „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy;
- 3) zasady realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych w terenach oznaczonych symbolami „ZE”, „ZLp”, „ZL”, „Wp”, „ZC”, „UKs”, „R”;
 - b) maksymalna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych:
 - wolnostojących - 6 m²,
 - na ogrodzeniach prywatnych posesji - 2 m²,
 - innych ogrodzeniach - 4 m²,
 - c) maksymalna wysokość nośników urządzeń reklamowych - 7 metrów,
 - d) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło, w szczególności o zmiennej treści skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 1,
 - e) zakaz komasacji wolnostojących tablic reklamowych na małej powierzchni - należy zachować odległość minimum 20m między nimi.

* na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.89.2015 z dnia 3 grudnia 2015r.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Ochronie podlegają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone i ponumerowane na rysunku planu, w tym:

- 1) dom mieszkalny, murowany Czechowice - Dziedzice, ul. Mazańcowicka 91;
- 2) figura Madonny, kamienna, 3 ćw. XIX w Czechowice - Dziedzice, ul. Kopernika 70;
- 3) figura Chrystusa na krzyżu, kamienna, 1864 r. Czechowice - Dziedzice, ul. Kopernika 76;
- 4) Kapliczka słupowa, II poł. XVIII w. Czechowice - Dziedzice, ul. Mazańcowicka (naprzeciw nr 145);
- 5) Kapliczka słupowa, XIX w. Czechowice - Dziedzice, ul. Świerkowicka 47.

2. W zakresie ochrony obiektów wyszczególnionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynków w szczególności: gabarytów i formy obiektów, geometrii i pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów);
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie, pod warunkiem zachowania ich charakterystycznych cech stylowych;
- 3) zakaz nadbudowy obiektów objętych ochroną;
- 4) zakaz umieszczania na elewacjach reklam, tablic i urządzeń informacyjnych wielkoformatowych, agresywnych w formie oraz innych urządzeń dysharmonijnych; ewentualne reklamy oraz tablice i urządzenia informacyjne i inne dopuszczalne wyłącznie w formie, estetyce i wielkości dostosowanych do walorów zabytkowych obiektów, oraz zapewniające im właściwą ekspozycję;
- 5) w przypadkach utraty wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektu lub złego stanu technicznego obiektu dopuszcza się jego rozbiórkę;
- 6) dla kapliczek i krzyży przydrożnych obowiązują następujące ustalenia: utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego obiektu, a także w przypadku jego renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych dostosowanych do pierwotnego wykończenia. W przypadku przebudowy drogi, wymuszającej przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie najbliższa pierwotnej. Nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jego usunięcie. W sąsiedztwie kapliczek i figur przydrożnych należy wprowadzić nasadzenia drzew nawiązujące do tradycji.

3. Ochronie, w granicach strefy ochrony oznaczonej na rysunku planu, podlegają stanowiska (zabytki) archeologiczne wyszczególnione w wykazie stanowisk na terenie gminy Czechowice - Dziedzice, w tym:

Nr KESA	Miejscowość	AZP obszaru	Typ stanowiska	Chronologia
106-47-31	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	średniowiecze
106-47-32	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	neolit/wczesna epoka brązu
106-47-33	Czechowice - Dziedzice	106-47	osada	średniowiecze
106-47-35	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	neolit
106-47-36	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	średniowiecze
106-47-37	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa i osada	epoka kamienia / epoka brązu i późne średniowiecze / ok. nowożytny
106-47-38	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa i osada	epoka kamienia/ epoka brązu i średniowiecze
106-47-39	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	epoka kamienia / epoka brązu
106-47-40	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	epoka kamienia/ epoka brązu
106-47-41	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	epoka kamienia/ epoka brązu
106-47-42	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	epoka kamienia/ epoka brązu
106-47-43	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	
106-47-44	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	nieokreślona
106-47-45	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	wczesna epoka brązu i średniowiecze
106-47-46	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	epoka kamienia lub epoka brązu
106-47-47	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa	średniowiecze

106-47-54	Czechowice - Dziedzice	106-47	śląd osadnictwa osiedle?	epoka kamienia lub epoka brązu średniowiecze
-----------	------------------------	--------	--------------------------	---

4. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wokół stanowisk wyznacza się strefy ochrony nieruchomości zabytków archeologicznych:

- 1) dla stanowisk o punktowej lokalizacji o promieniu 40 m licząc od centrum stanowisk,
- 2) dla stanowisk Nr KESA 106-47-33 i 106-47-38 zasięg stref ochrony zgodnie z rysunkiem planu.

5. W strefach ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działań niszczących, takich jak głęboka orka, prace wybierzyskowe, niwelacyjne i nasadzenia drzew;
- 2) podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania oraz wszelkie roboty budowlane, w tym melioracyjne, gazyfikacyjne, wodnokanalizacyjne, energetyczne czy teletechniczne w granicach strefy stanowiska archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 9. W celu ochrony przed skutkami powodzi, zachowania warunków ochrony wód, umożliwienia dostępu do wody, prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

- 1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:
 - a) odległość obiektów kubaturowych:
 - co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieką (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),
 - co najmniej 6 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieką (dla wód pozostałych),
 - b) odległość ogrodzeń - co najmniej 1,5 m od linii brzegu cieką;
- 2) wskazuje się „strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych”, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym obejmujące tereny przylegające od strony odpowietrznej do wałów przeciwpowodziowych:
 - a) w terenach położonych w granicach stref ochronnych utrzymuje się istniejące obiekty budowlane, w tym urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy.

§ 10. W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) w obrębie obszarów osuwisk aktywnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os1”) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, przy realizacji obiektów liniowych należy uwzględnić występowanie niekorzystnych warunków geologicznych;
- 2) w obrębie obszarów osuwisk aktywnych okresowo (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os2”), przy realizacji nowych obiektów kubaturowych i liniowych, należy uwzględnić występowanie niekorzystnych warunków geologicznych;
- 3) w obrębie obszarów osuwisk nieaktywnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os3”) i terenów zagrożonych ruchami masowymi (oznaczonych na rysunku planu symbolem „os4”) przy realizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić możliwość występowania niekorzystnych warunków geologicznych, a ponadto:
 - a) zakres robót ziemnych (niwelacje, wykopy) należy ograniczyć do niezbędnego minimum,
 - b) zakaz wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 metrów mogących spowodować podcięcie stoku,
 - c) zakaz wycinania drzew na skarpach,
 - d) ~~w projektach budowlanych dróg, dla odcinków przebiegających terenami o znacznych spadkach, obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy;~~*

* na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczonego Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.89.2015 z dnia 3 grudnia 2015r.

- e) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów,
- f) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu.

§ 11. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe;
- 2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) obowiązek zachowania odległości projektowanych obiektów kubaturowych od granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

§ 12. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny chronione akustycznie, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska i przyjmuje się dla:

- 1) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN** - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) terenów oznaczonych w planie symbolami **MN,U** - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów mieszkaniowo - usługowych”;
- 3) terenów oznaczonych w planie symbolami **Uks** - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) dla pozostałych wydzielonych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 13. W celu zapewnienia właściwych warunków sanitarnych w obszarze wyznacza się „strefy wokół cmentarzy” oznaczone na rysunku planu, w tym:

- 1) strefę o szerokości 50 metrów od granic cmentarza z zakazem lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności, w obrębie strefy dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z funkcją cmentarza;
- 2) strefę w odległości od 50 do 150 metrów od granic cmentarza, w której wszystkie budynki korzystające z wody muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.1. Plan nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości, w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić warunki określone w ust. 2.

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

- 1) powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług, obiektów produkcyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określonych w § 5 ust. 2 uchwały;
- 2) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;
- 3) minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m², front 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej / na 1 budynek/ - 600 m², front 15 m,
 - c) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej - 1200 m², front 20 m,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno - usługowej - 3000 m², front 30 m.Dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy dróg

§ 15.1. Obszar obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnodostępne drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Droga krajowa nr 1 klasy GP i drogi powiatowe klasy Z i L zachowują wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne - przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

3. Drogi i ulice klasy L i D obsługują połączenia lokalne.

4. Parametry techniczne dróg i ulic publicznych winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zwartej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg i ulic ustalono w § 31 uchwały.

5. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych”, określonych w § 4 ust.1 pkt 10 uchwały.

6. Drogi wewnętrzne, nie wyznaczone w planie, należy projektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż 5 metrów.

Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 16.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zachowuje się w obszarze rozbudowany system zaopatrzenia w wodę z istniejącej wodociągowej sieci rozdzielczej, zapewniającej dostawę wody do wszystkich użytkowników;
- 2) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę obiektów i sieci wodociągowej;
- 3) zachowuje się istniejące ujęcia ze studni głębinowych i studni kopanych oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się utrzymanie oraz sukcesywną budowę sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Czechowicach - Dziedzicach;
- 2) dla terenów zabudowy położonych poza zasięgiem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przy obiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do wymienionej oczyszczalni komunalnej, za wyjątkiem terenów w obszarach narażonych na zalanie przez wody powodziowe, dla których obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej jest obligatoryjny;
- 3) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych, określonych w pkt 1, dopuszcza się wykorzystanie przydomowych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową średnich i niskich napięć i istniejące stacje transformatorowe;
- 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:
 - a) rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i obiektów średniego i niskiego napięcia,
 - b) budowę nowych odcinków linii niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych według potrzeb;
- 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci średnich i niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale III;
- 4) zachowuje się biegnące przez obszar magistralne linie wysokich napięć:
 - a) jednotorowej linii 110 kV relacji GPZ Komorowice (Bielsko-Biała) - GPZ Czechowice,
 - b) dwutorowej linii 220 kV relacji „Komorowice - Bieruń” i „Bujaków - Liskowice”.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) zachowuje się rozległą sieć gazową średniociśnieniową zrealizowaną w postaci rurociągów głównych oraz rurociągów rozdzielczych i przyłączy, zapewniającą dostawę gazu do wszystkich użytkowników;
- 2) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci.

5. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odbiór i gromadzenie odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zachowuje się i dopuszcza rozwój indywidualnych wysokosprawnych systemów ogrzewania z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających dotrzymanie wymaganych standardów jakości powietrza;
- 2) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej.

7. W zakresie telekomunikacji:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia łączności przewodowej i bezprzewodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym m.in. możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni);
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków, przyobektowych oczyszczalni ścieków);
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. linii niskiego i średniego napięcia i stacji transformatorowych);
- 4) zaopatrzenia w gaz i ciepło;
- 5) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej;
- 6) telekomunikacji;

pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 17.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „MN1÷44”.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury (m.in. altany, pergole, zadaszenia dojazdów i dojść do budynków);
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. W terenach ustala się:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w części na usługi nieuciążliwe, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe;
- 3) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych - wbudowanych lub wolnostojących, przy czym powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy na działce.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 i 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 18.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „MN,U2÷18”.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury (m.in. altany, pergole, zadaszenia dojeżdż i dojazdów do budynków);
- 3) zieleń urządzona;
- 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

4. Dla terenów ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 i 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 19.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „U1÷16”.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i magazynowe);
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury (m.in. altany, pergole, zadaszenia dojeżdż i dojazdów do budynków);
- 3) mieszkania wbudowane (z wyłączeniem parteru) w obiektach usługowych, pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 40% powierzchni użytkowej obiektu oraz przy zastosowaniu dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe);
- 7) w terenie “U4” stacja paliw.

4. Dla terenów ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym określonym w pkt. 1÷ 7.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 i 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 uchwały.

§ 20.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „Uks1” z podstawowym przeznaczeniem dla **obiektów kultu religijnego**.

2. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością wykonywania robót budowlanych;
- 2) możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) utrzymanie i budowę lokalnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów;
- 4) utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych i obiektów małej architektury.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ust. 1 pkt 3, lit. f), pkt 4 lit. g) i i), § 5 ust. 2 i 3 oraz § 6 uchwały.

§ 21.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**PU,H 2÷16**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, usługowa i handlowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa budynkami zaplecza technicznego oraz socjalnego związanymi z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe);
- 4) w terenach “PU,H 2”, “PU,H 3”, „PU,H 9” stacja paliw.

4. Dla terenów ustala się:

- 1) możliwość wykonywania robót budowlanych w istniejących obiektach;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zakładów drobnej wytwórczości, przedsiębiorstw budowlanych, baz transportowych i innych obiektów produkcyjno - usługowych i usługowych służących działalności produkcyjno - usługowej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych;
- 4) nakaz realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej, w tym pasów zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym wzdłuż granic terenu.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 i 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 i 6 oraz zasad określonych w § 7 uchwały.

§ 22.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**Kp1**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - place i parkingi.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty handlowe przy uwzględnieniu parametrów kształtowania zabudowy określonych w § 5 ust.1 pkt 3 lit. c), pkt 4 lit. e) i maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m²;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

4. W terenie ustala się:

- 1) utrzymanie wydzielonego ogólnodostępnego parkingu z możliwością rozbudowy;
- 2) możliwość realizacji nowych miejsc postojowych i parkingowych;
- 3) utrzymanie i budowę lokalnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 23.1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „**ZC1**” z przeznaczeniem podstawowym dla **cmentarza**.

2. Przeznaczenie podstawowe - cmentarz.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty kubaturowe związane z przeznaczeniem podstawowym, w tym dom pogrzebowy;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe);
- 4) zieleń urządzona i obiekty małej architektury.

4. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie czynnego cmentarza z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) wykonywanie robót budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 3 pkt 1 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 pkt 3 lit. f), pkt 4 lit. g).

§ 24.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**R1÷15**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

- 2) wody powierzchniowe;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) drogi wewnętrzne.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie upraw polowych, ogrodniczych i sadownictwa;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 3) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych;
- 4) możliwość wymiany substancji mieszkaniowej i gospodarczej;
- 5) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży wyłącznie w granicach działki siedliskowej i zwiększeniu istniejącej powierzchni zabudowy maksymalnie o 80%;
- 6) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach;
- 7) możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele agroturystyki;
- 8) utrzymanie i budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 9) utrzymanie oraz możliwość wytyczenia i realizacji szlaków turystycznych, pieszych i rowerowych oraz tras konnych;
- 10) możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej po spełnieniu warunków określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 3 i 4;
- 2) niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 3) naruszania ciągłości lokalnych cieków i urządzeń melioracyjnych;
- 4) lokalizacji ferm hodowlanych z systemem bezściółkowym;
- 5) odprowadzania ścieków rolniczych do kanalizacji sanitarnej.

6. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 3 pkt 1 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5, wymienione w ust. 4 pkt 3 i 4 przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ust.1 pkt 3 lit. a) i d), pkt 4 lit. a) i d) oraz pkt. 5, wymienione w ust. 4 pkt 5 przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ust.1 pkt 3 lit. a) i d), pkt 4 lit. a) i d) uchwały.

§ 25.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**ZLp1÷3**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - lasy państwowe.

3. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę drzewostanów dla trwałego zachowania lasów;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;
- 3) utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 4) użytkowanie zgodne z planami urządzenia lasów państwowych uwzględniającymi ich ochronny charakter;
- 5) możliwość realizacji urządzeń komunikacji pieszej i kołowej i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń dla wykorzystania turystycznego, określonych w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach.

4. W terenach zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.3.

§ 26.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**ZL1÷31**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - lasy niepaństwowe.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wody powierzchniowe;

~~2) drogi wewnętrzne*~~

4. W terenach ustala się:

1) utrzymanie i ochronę drzewostanów dla trwałego zachowania lasów;

2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;

3) użytkowanie zgodne z uproszczonymi planami urządzenia lasów;

4) możliwość realizacji urządzeń komunikacji pieszej i kołowej i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń dla wykorzystania turystycznego, określonych w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

5) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach.

5. W terenach zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.3 i 4.

§ 27.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „Lz1÷17”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zadrzewienia**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wody powierzchniowe;

2) drogi wewnętrzne.

4. W terenach ustala się:

1) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;

2) możliwość realizacji urządzeń komunikacji pieszej i kołowej i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń dla wykorzystania turystycznego, określonych w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

3) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji organizmów wodnych żyjących w tych ciekach.

5. W terenach zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.2 i 3.

§ 28.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „ZE1÷34”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **zieleń nieurządzona o znaczeniu ekologicznym**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wody powierzchniowe;

2) tereny rolnicze;

3) drogi wewnętrzne;

4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W terenach ustala się:

1) możliwość wymiany substancji mieszkaniowej i gospodarczej;

2) utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania remontów, przebudowy i rozbudowy;

3) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących w terenach cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;

4) możliwość urządzenia stawów hodowlanych i oczek wodnych;

5) dopuszczenie prac zabezpieczających i regulacyjnych istniejących cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;

6) prowadzenia niezbędnych robót związanych z odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych;

7) możliwość realizacji zieleni urządzonej i urządzeń dla turystyki, sportu i rekreacji przyrodnej;

* na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.89.2015 z dnia 3 grudnia 2015r.

8) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji niezbędnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, szlaków turystycznych i rowerowych.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 4 pkt 1, 2 i 8;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 3) niszczenia urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne.

6. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 4 należy realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zagrodowej określonych w § 5 ust. 1 pkt 3, 4, 5, § 6 uchwały oraz zasad określonych w § 9 ust.2.

§ 29.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**WSs1÷14**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **wody powierzchniowe stojące.**

3. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie zespołów stawów hodowlanych ryb słodkowodnych z możliwością renowacji, przebudowy i rozbudowy;
- 2) utrzymanie i realizację zieleni stanowiącej biologiczną obudowę stawów;
- 3) utrzymanie i możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z prowadzeniem hodowli ryb oraz dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz wszelkiej działalności powodującej zanieczyszczenie wód, niszczenie zieleni i degradację stawów;
- 5) prowadzenia niezbędnych robót związanych z odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 3 pkt 3 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów kształtowania zabudowy określonych w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. d), pkt. 4 lit. d) uchwały.

§ 30.1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „**Wp1÷3**”.

2. Przeznaczenie podstawowe - **wały przeciwpowodziowe ze strefą ochronną o szerokości 10 m przylegającą do stopy wałów.**

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) łąki i pastwiska, z sukcesywnym ograniczaniem gruntów ornych;
- 2) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

4. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie wałów przeciwpowodziowych ze wskazaniem prowadzenia niezbędnych robót związanych z ich odbudową, rozbudową lub przebudową;
- 2) użytkowanie oraz ochronę wałów zgodnie z wymogami określonymi w odpowiednich przepisach Prawa wodnego.

5. W terenach zakazuje się:

- 1) lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 3) niszczenia urządzeń melioracyjnych i innych regulujących stosunki wodne.

§ 31.1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny **dróg i ulic**, posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDGP1** - istniejąca droga krajowa nr 1 klasy „GP”, dwujezdniowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzielonym w terenie pasem drogowym,
 - dostępność komunikacyjna drogi wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania,
 - zakaz realizacji miejsc postojowych i parkingowych w pasie drogowym,
 - realizacja pasów zieleni izolacyjnej oraz obiektów i urządzeń ochrony akustycznej;

- 2) **KDZ1** - istniejąca droga (ulica) powiatowa nr 4428S klasy „Z” o docelowej szerokości 20 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym;
- 3) **1KDL1+3** - istniejące drogi (ulice) powiatowe nr 4440S, 4446S, 4450S klasy „L” o szerokości 6,5 -15 metrów w liniach rozgraniczających(zgodnie z rysunkiem planu) i przekrojach jednojezdniowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków poza terenami zabudowy - 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 4) **2KDL1+3** - istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne, klasy „L” o docelowej szerokości 12 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków poza terenami zabudowy - 15 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 5) **KDD1+21** - istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne, klasy „D” o szerokości 6 - 10 metrów w liniach rozgraniczających (uwzględniającej lokalne przewężenia wynikające z istniejącego zainwestowania lub ukształtowania terenu - zgodnie z rysunkiem planu) i przekrojach jednojezdniowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków poza terenami zabudowy - 15 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 6) **KDW1+5** - istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych) o szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni - co najmniej 3 metry, z mijankami co 100 metrów.

2. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego):

- 1) ciągi piesze;
- 2) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych);
- 3) zatoki autobusowe i przystanki;
- 4) zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 5) obiekty i urządzenia ochrony akustycznej;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) ogrodzenia.

3. Ustala się nakaz utrzymania oraz realizacji budowli drogowych w sposób zapewniający ciągłość wód powierzchniowych płynących wydzielonych i nie wydzielonych na rysunku planu.

4. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających dróg klas Z, L i D, możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych.

5. Dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących w pasach drogowych obiektów budowlanych i urządzeń, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

6. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków przy drogach (ulicach) w terenach zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6 uchwały.

7. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolne i leśne.

§ 32. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 33. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, objętych planem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem „MN”; „MN,U”; „U”; „PU,H”; „Kp”; - 30% od wzrostu wartości;
- 2) dla pozostałych wydzielonych terenów - 5% od wzrostu wartości.

Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic - Diedzic.

§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Czechowice - Diedzice.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.