

**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIV/379/17**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH**  
**Z DNIA 30 MAJA 2017 R.**

**w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice”**

**BURMISTRZ  
CZECHOWIC-DZIEDZIC**



**„STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE”**

TEKST STUDIUM

**T O M I I**

**K I E R U N K I**

**Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O**



Czechowice-Dziedzice  
*Miasto z zapąsem*

Czechowice-Dziedzice 2017 rok

**Zamawiający:**



**Gmina Czechowice-Dziedzice**

Plac Jana Pawła II 1

43-502 Czechowice-Dziedzice

Telefon: 32 214 71 10

Fax: 32 214 71 82

E-mail: [um@um.czechowice-dziedzice.pl](mailto:um@um.czechowice-dziedzice.pl)

[www.um.czechowice-dziedzice.pl](http://www.um.czechowice-dziedzice.pl)

**Wykonawca:**

**Zespół autorski:**

mgr inż. Mateusz Majka –główny projektant

mgr inż. Marta Ścigała

mgr inż. Kamila Kurek

mgr inż. Anna Majewska

mgr inż. Sławomir Górowski

dr Grzegorz Synowiec

mgr Maria Młodzianowska-Synowiec



**SPIS TREŚCI TOMU II:**

<b>ROZDZIAŁ I.....</b>	<b>8</b>
<b>KIERUNKI – USTALENIA OGÓLNE.....</b>	<b>8</b>
1.1. WPROWADZENIE.....	9
1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA.....	9
1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.....	10
1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	12
<b>ROZDZIAŁ II GŁÓWNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>15</b>
2.1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY.....	16
<b>ROZDZIAŁ III.....</b>	<b>19</b>
<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....</b>	<b>19</b>
3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....	20
3.2. OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN.....	25
3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN.....	26
3.3.1. Kierunek 1.....	26
3.3.2. Kierunek 2 .....	29
3.3.3. Kierunek 3.....	33
3.3.4. Kierunek 4.....	35
3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH.....	52
3.5. KIERUNKI ZMIAN DLA OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH, W TYM WYŁĄCZONYCH Z ZABUDOWY.....	54
3.6. KIERUNKI ZMIAN DLA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH.....	57
3.7. OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH - OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	59
3.7.1. Obszary zabudowy miejskiej.....	60
3.7.2. Obszary przemysłowe i pokolejowe.....	65
3.7.3. Obszar w trakcie rekultywacji – 8. Kwaśne Doły na terenie dawnej Rafinerii Czechowice.....	67
3.8. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE.....	68
3.9. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M. <sup>2</sup> .....	70

3.10. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ. ....	70
3.10.1. Wyznaczone elementy kompozycji przestrzennej do uwzględnienia. ....	70
3.10.2. Zasady budowania układów urbanistycznych. ....	71
<b>ROZDZIAŁ IV.....</b>	<b>74</b>
<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....</b>	<b>74</b>
4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW. ....	75
4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW. ....	127
4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH. ....	127
<b>ROZDZIAŁ V.....</b>	<b>129</b>
<b>USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>129</b>
5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW. ....	130
5.1.1. System terenów otwartych. ....	130
5.1.2. Obszary chronione oraz proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. ....	135
5.1.3. Pozostałe zasoby środowiska podlegające ochronie. ....	137
5.1.4. Złoża kopalin i ich eksploatacja. ....	139
5.2. ZASADY OCHRONY PRZYRODY.....	140
5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA. ....	140
5.4. ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO. ....	141
5.5. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ. ....	141
5.6. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ. ....	143
5.7. OBSZARY ZIELENI. ....	144
5.8. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA. ....	145
5.9. OCHRONA PRZED HAŁASEM.....	149
5.10. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH. ....	150
5.11. OGRANICZENIA PRZESTRZENNE. ....	150
5.11.1. Strefy sanitarne od cmentarzy. ....	150
5.11.2. 50 m strefy od wałów. ....	151
5.11.3. Korytarze technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych. ....	151

5.11.4. Strefa nalotów i strefa ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.....	151
5.11.5. Rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych i realizacji korytarzy komunikacyjnych.....	151
5.11.6. Działania związane z zagrożeniem wystąpienia poważnej awarii. ....	152
5.11.6. Tereny zamknięte. ....	152
5.12. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA. ....	152
<b>ROZDZIAŁ VI.....</b>	<b>156</b>
<b>USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>156</b>
6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW. ....	157
6.1.1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru.....	157
6.1.2. Zasady ochrony innych zabytków nieruchomych.....	159
6.1.3. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	160
Obszary prawnej ochrony konserwatorskiej. ....	160
Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej. ....	160
6.1.4. Zabytki archeologiczne.....	161
6.1.5. Ochrona obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony zapisami planów miejscowych.....	161
6.2. OCHRONA DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. ....	162
<b>ROZDZIAŁ VII.....</b>	<b>164</b>
<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA.....</b>	<b>164</b>
7.1. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH. ....	165
7.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH.....	171
7.3. REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH.....	172
7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA. ....	173
7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TERENÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ.....	175
7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TERENÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ. ....	177
7.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ.....	179
7.8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.....	180
<b>ROZDZIAŁ VIII.....</b>	<b>181</b>

<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>181</b>
8.1. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	182
8.1.1. Zaopatrzenie w wodę.....	182
8.1.2. Gospodarka ściekowa. ....	182
8.1.3. Zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną i ciepło.....	184
8.1.4. Telekomunikacja.....	185
8.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI .....	186
<b>ROZDZIAŁ IX.....</b>	<b>188</b>
<b>ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....</b>	<b>188</b>
9.1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	189
9.2. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	189
9.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	190
<b>ROZDZIAŁ X.....</b>	<b>191</b>
<b>OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....</b>	<b>191</b>
10.1. CHARAKTERYSTYKA WYZNACZONYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.....	192
10.1.1. Obszary publicznych przestrzeni komunikacyjnych. ....	193
10.1.2. Obszary publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych.....	193
10.1.3. Obszary publicznych przestrzeni zielonych.....	194
10.1.4. Obszary publicznych przestrzeni wspomagających.....	195
<b>ROZDZIAŁ XI.....</b>	<b>196</b>
<b>OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM .</b>	<b>196</b>
11. 1. Obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadlokalnym. ....	197
11. 2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. ....	197
<b>ROZDZIAŁ XII.....</b>	<b>201</b>
<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>201</b>
12.1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	202
12.2. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZNYCH.....	202
12.3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYMAGANE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE. ....	202

12.4. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE  
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....202

**ROZDZIAŁ XIII..... 204**

**USTALENIA KOŃCOWE ..... 204**

13.1. REALIZACJA STUDIUM.....205

13.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ. ....205

13.3. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM. ....207

13.3.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny  
wyłączone z zabudowy. ....207

13.3.2. Synteza ustaleń Studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących  
zagospodarowania oraz użytkowania terenów. ....215

13.3.3. Synteza zapisów Studium dotyczących ustaleń w zakresie ochrony środowiska i  
jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. ....216

13.3.4. Synteza ustaleń Studium dotyczących ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa  
kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....220

13.3.5. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji,  
transportu i parkowania. ....220

13.3.6. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków rozwoju systemów  
infrastruktury technicznej.....223

13.3.7. Synteza ustaleń Studium dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu  
publicznego. ....224

13.3.8. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów przestrzeni publicznych.....224

13.3.9. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów funkcjonalnych o znaczeniu  
ponadlokalnym i lokalnym. ....225

13.3.10. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów, dla których obowiązkowe jest  
sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....226

13.4. KONTROLA STUDIUM.....227

13.5. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM. ....227

**ROZDZIAŁ I**  
**KIERUNKI – USTALENIA OGÓLNE**

## 1.1. WPROWADZENIE.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią tom II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice. Określają politykę przestrzenną gminy Czechowice-Dziedzice, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają konsekwentną realizację długoterminowej, jednolitej i spójnej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy. Uwzględniają zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ oraz strategii rozwoju gminy Czechowice-Dziedzice. Przyjęte ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały określone z uwzględnieniem wcześniej opracowanej części I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiących diagnozę funkcjonowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. W kształtowaniu miasta i planowaniu jego rozwoju należy uwzględnić zarówno politykę przestrzenną, ustaloną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jak również wskazane w części I uwarunkowania rozwoju.

## 1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA.

W dokumencie zastosowano następujące pojęcia:

- 1) zespoły urbanistyczne – wydzielone całości urbanistyczne, kształtowane jako jednolite pod względem funkcjonalno-przestrzennym struktury urbanistyczne, wyróżniające się cechami charakterystycznymi, stanowiącymi o indywidualności poszczególnych zespołów, tworzące spójne, jednolite i zamknięte układy, określone wewnętrzną odrębną kompozycją zespołów zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych i przyrodniczych, granice zespołów urbanistycznych częściowo pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli, miasta i sołectw, w ramach zespołów urbanistycznych wydzielone zostały podziały funkcjonalne;
- 2) jednostki rozwoju o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania terenów – wydzielone wewnątrz zespołów urbanistycznych obszary funkcjonalne, o różnych kierunkach przeznaczenia terenu, określające możliwe do zrealizowania w ich granicach funkcje terenu i związane z nimi formy zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) układy liniowe – planowane kierunki rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, podzielone na:
  - a) układy liniowe dróg – liniowe przebiegi planowanych dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej, lokalnej oraz ważniejszych dróg klasy dojazdowej, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi dróg stanowią rezerwę dla ich realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów dróg, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję drogi, będą wyznaczane na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych dróg i decyzji administracyjnych,
  - b) układy liniowe kolejowe - liniowe przebiegi linii kolejowych, położone w liniach rozgraniczających terenów kolejowych, zgodnych z własnościowymi podziałami działek, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi komunikacji kolejowej stanowią

rezerwę dla jej realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję komunikacji kolejowej, będą wyznaczane na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych i decyzji administracyjnych;

- 4) osie widokowe do zachowania – wyznaczone do ochrony ważne osie widokowe skierowane na dominanty wzdłuż wskazanych osi widokowych, ochroną obejmuje się wskazane kierunki i osie widokowe;
- 5) dominanty do wyeksponowania – dominanty wskazane do podkreślenia i wyeksponowania w przestrzeni.

### 1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.

I. Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią tom II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice. Określają politykę przestrzenną gminy Czechowice-Dziedzice, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają konsekwentną realizację długoterminowej, jednolitej i spójnej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy. Uwzględniają zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ oraz strategii rozwoju gminy Czechowice-Dziedzice. Przyjęte ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały określone z uwzględnieniem wcześniej opracowanej części I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiących diagnozę funkcjonowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. W kształtowaniu miasta i planowaniu jego rozwoju należy uwzględnić zarówno politykę przestrzenną, ustaloną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jak również wskazane w części I uwarunkowania rozwoju.

II. Budowa struktury dokumentu części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego dokumentu jest zgodna z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera:

- 1) kierunki – problemy, uwarunkowania, główne założenia i cele rozwojowe (rozdział 2);
- 2) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta (rozdział 3), w tym:
  - a) ogólne i szczegółowe kierunki zmian,
  - b) kierunki zmian w układach liniowych,
  - c) kierunki zmian obszarów niezurbanizowanych, w tym wyłączonych z zabudowy,
  - d) kierunki zmian obszarów zurbanizowanych,
  - e) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - f) granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne,
  - g) kierunki kształtowania kompozycji przestrzennej.
- 3) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (rozdział 4);



- 4) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym:
  - a) tereny wyłączone z zabudowy (rozdział 3.),
  - b) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (rozdział 3);
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (rozdział 9);
- 6) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (rozdział 5), w tym:
  - a) kierunki i zasady ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego miasta, w tym dla obszarów przestrzeni chronionej,
  - b) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni publicznej,
  - c) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
  - d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 7) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdział 6), w tym obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 8) kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania (rozdział 7);
- 9) kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej (rozdział 8);
- 10) obszary przestrzeni publicznych (rozdział 10);
- 11) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym (rozdział 11);
- 12) obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (rozdział 12).

**III.** Rozdziały od 2 do 12 realizują obowiązujące zakresy problemowe Studium wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych. Rozdziały 1 i 13 określają ustalenia ogólne i ustalenia końcowe.

**IV.** Integralną część kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią następujące rysunki, schematy i załączniki:

1) Załączniki

- załącznik nr 1 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* – plansza zbiorcza w skali 1:10 000, a także załączniki przedstawiające w powiększeniu wybrane fragmenty załącznika nr 1:  
załącznik nr 1.1 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru funkcjonalnego Centrum Miasta Czechowice-Dziedzice* – plansza w skali 1: 5 000, załącznik nr 1.2 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru funkcjonalnego Zabrzeg* – plansza w skali 1: 5 000, załącznik nr 1.3 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru funkcjonalnego Bronów* – plansza w skali 1: 5 000, załącznik nr 1.4 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru funkcjonalnego Ligota* – plansza w skali 1: 5 000, załącznik nr 1.5 – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych i rewitalizacji* – plansza w skali 1: 5 000,

- załącznik nr 2 – Tabela nr 1. - *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu.*

## 2) Schematy:

- Schemat nr 1 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na zespoły urbanistyczne*, stron 22;
- Schemat nr 2 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na jednostki urbanistyczne*, stron 24;
- Schemat nr 3 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączone z zabudowy*, strona 28;
- Schemat nr 4 – *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*, strona 30;
- Schemat nr 5 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów aktywności gospodarczej*, strona 38;
- Schemat nr 6 – *Kierunki rozwoju terenów usługowych*, strona 41;
- Schemat nr 7 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów mieszkalnictwa*, strona 48;
- Schemat nr 8 – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – tereny zamknięte*, strona 69 ;
- Schemat nr 9 – *Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz jego zasobów*, strona 131;
- Schemat nr 10 – *Ochrona przeciwpowodziowa* , strona 148;
- Schemat nr 11 – *Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, strona 163.

## 1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

### I. Podstawą prawną opracowania jest:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) Uchwała Nr XL/355/13 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice.

### II. Podstawą merytoryczną opracowania jest:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach Nr XXVII/234/12 z dnia 4 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice wynikającego z tej zmiany Studium;
- 2) Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Czechowice-Dziedzice (część wschodnia), marzec 2012 r.;
- 3) Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Czechowice-Dziedzice (część zachodnia), sporządzone na potrzeby opracowań z zakresu planowania przestrzennego w gminie Czechowice-Dziedzice, maj 2010 r.;
- 4) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.;
- 5) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, przyjęty uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r.;
- 6) Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego "Śląskie 2020+", przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego Nr IV/38/2/2013 z dnia 1 lipca 2013 r.;
- 7) Rejestr Zabytków Województwa Śląskiego;
- 8) Strategia Rozwoju Gminy Czechowice-Dziedzice 2020+, przyjęta uchwałą Nr XIII/105/15 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 29 września 2015 r.;
- 9) projektu Strategii Rozwoju Powiatu Bielskiego do 2020r.;
- 10) Gminna Ewidencja Zabytków, wprowadzona na podstawie Zarządzenia Nr 58/14 Burmistrza Czechowic-Dziedzic z dnia 5 maja 2014 r.;
- 11) Program opieki nad zabytkami Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2012 – 2016 (Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/199/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 29 maja 2012 r.);
- 12) Lokalny Program Rewitalizacji Czechowic-Dziedzic na lata 2007-2013, przyjęty uchwałą Nr XXII/187/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 24 kwietnia 2012 r.;
- 13) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Czechowice-Dziedzice do 2016 roku z perspektywą do roku 2020, Załącznik do uchwały Nr XLVII/431/14 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 11 lutego 2014 r.;
- 14) Gminna Ewidencja Ludności, z dnia 31.12.2012 r.;
- 15) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czechowice-Dziedzice w okresie kadencji Rady Miejskiej 2010 – 2014, Załącznik do uchwały Nr LIV/510/14 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 16 września 2014 r.;
- 16) Analiza w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjęta uchwałą Nr XLIX/420/10 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 5 października 2010 r.;

17) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego\*:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Części Obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części Centrum Miasta Czechowice-Dziedzice **PLAN CENTRUM**, Uchwała Nr V/31/11 z dnia 8.02.2011 r., Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 72, poz. 1292 z dnia 31.03.2011 r.;

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Części Zachodniej Obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice, Uchwała Nr XL/353/13 z dnia 16.07.2013 r., Dz. Urz. Woj. Śl. Poz. 5094 z dnia 23.07.2013 r.;

\*Wykaz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Stan na maj 2017 znajduje się w Tabeli nr 4. na str. 35 Tomu I Studium.

18) Materiały Głównego Urzędu Statystycznego;

19) Materiały Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska.

ROZDZIAŁ II  
**GŁÓWNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY**

## 2.1. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY.

Podstawą do wyznaczenia głównych kierunków rozwoju gminy Czechowice-Dziedzice w Studium były inne dokumenty kształtujące politykę rozwojową miasta i gminy. W szczególności wzięto pod uwagę ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Czechowice-Dziedzice 2020+, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Czechowcach-Dziedzicach Nr XIII/105/15 z dnia 29 września 2015 r. Przyjęte w Studium założenia rozwoju gminy są rozwinięciem i uszczegółowieniem ogólnych kierunków rozwoju gminy przewidywanych w ww. dokumencie strategicznym, będącym zarysowaniem wizji rozwoju w gminie w celu wyznaczenia ram działania oraz podejmowania decyzji bieżących, szczególnie związanych z wydatkowaniem publicznych środków. Intencją jest zapewnienie możliwości spójnego rozwoju gospodarczego, ekonomicznego, społecznego i przestrzennego, przy ochronie wartości przyrodniczych, kulturowych oraz materialnych publicznych i prywatnych.

Główne założenia rozwoju gminy:

- **rozkwit gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Czechowice-Dziedzice oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju:**
  - kształtowanie rezerwy terenów dla rozwoju działalności aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz usługowych,
  - zapewnienie łatwego, szybkiego dostępu do arterii komunikacji kołowej i kolejowej,
  - wzmocnienie i rozwinięcie bazy usług publicznych, administracyjnych, kulturalnych i handlowych,
  - rozwój centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze śródmiejskim,
- **podnoszenie standardu życia mieszkańców i atrakcyjności zamieszkiwania:**
  - rozwój budownictwa mieszkaniowego - kształtowanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
  - kształtowanie właściwych warunków mieszkaniowych - podnoszenie jakości obszarów mieszkaniowych, kształtowanie harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, obsłużonych komunikacyjnie, infrastrukturalnie,
  - budowanie tożsamości lokalnej i więzi społecznych wśród mieszkańców,
- **ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska przyrodniczego**
  - nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, pełniących funkcje klimatyczne, zdrowotne, biologiczne, krajobrazowe, a także rekreacyjne i turystyczne,
  - utrwalenie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni, urozmaicenie i zwiększenie intensywności terenów zieleni w gminie,
  - wzmocnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz śródpolnych, towarzyszących ciekom wodnym,
  - tworzenie właściwych warunków dla zapewnienia przewietrzania obszarów zurbanizowanych,
  - wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez identyfikację i promocję walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
  - rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród mieszkańców,

- rozwijanie aktywności fizycznej mieszkańców na świeżym powietrzu,
- zmniejszanie zagrożenia powodziowego,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Założeniem rozwoju gminy Czechowice-Dziedzice jest rozkwit gospodarczy oraz podnoszenie standardu życia jej mieszkańców i jakości zamieszkiwania. Realizacja tych celów opiera się na kształtowaniu korzystnych uwarunkowań dla inwestorów i przedsiębiorców, których aktywność w sposób wymierny przekłada się na wzbogacenie gminy oraz zadowolenie mieszkańców. Wzmocnienie gminy jako prężnego, dynamicznie rozwijającego się ośrodka gospodarczo-ekonomicznego będzie służyć podniesieniu rangi i jego znaczenia w aglomeracji bielskiej oraz w całym regionie, a także w układzie krajowych ośrodków miejskich. Będzie również sprzyjać efektywnemu rozwojowi gminy na wszystkich innych płaszczyznach. Planuje się szeroką ofertę inwestycyjną dla działalności aktywności gospodarczej oraz usługowej. Wspieranie przemysłu i przedsiębiorczości będzie prowadzone z uszanowaniem wartości środowiska naturalnego poprzez popularyzowanie i zachęcanie do stosowania rozwiązań proekologicznych oraz wprowadzania nowoczesnych technologii. Ważnym elementem sprzyjającym rozwojowi inwestycyjnemu w gminie będzie rozbudowany, zmodernizowany układ komunikacyjny głównych dróg oraz istniejący tu węzeł komunikacyjny przy drodze krajowej nr 1, który zapewni szybkie i łatwe powiązanie komunikacyjne gminy w skali regionalnej i ponadregionalnej. Atutem komunikacyjnym będzie również rozbudowana sieć linii kolejowych, obsługująca zarówno transport pasażerski jak i towarowy. W celu przygotowania dogodnych warunków inwestycyjnych dla rozwoju przemysłu i przedsiębiorczości planuje się rezerwę terenów zabudowy aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej, usytuowanych w pasmach terenów wzdłuż głównych powiązań komunikacyjnych, w szczególności wzdłuż drogi krajowej nr 1 oraz wzdłuż linii kolejowych. Są to obszary spodziewanych najsilniejszych aktywności inwestycyjnych i nowych przedsięwzięć. Wyznaczone pasma koncentracji działalności produkcyjnych, przemysłowych i usługowych będą sprzyjały ich rozwojowi ze względu na bezpośredni dostęp do głównego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej. Obudowa układu komunikacyjnego funkcjami aktywności gospodarczej i usługowymi służyć będzie jednocześnie osłonie terenów mieszkaniowych planowanych w odsunięciu od głównych arterii komunikacyjnych. Bazą dla wzrostu przedsiębiorczości w gminie będą rozwinięte usługi okołobiznesowe oraz usługi publiczne. Głównym centrum usługowym jest rejon centrum miasta Czechowice-Dziedzice. Zlokalizowana jest tu duża liczba usług publicznych, administracyjnych, kulturalnych i handlowych. Planuje się, że obszar ten będzie rozwijany jako nowoczesny, wielofunkcyjny ośrodek usługowy z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze śródmiejskim. Założeniem jest kształtowanie tu wszechstronnej i kompleksowej oferty usługowej dla mieszkańców, turystów i obsługi biznesu, obejmującej również usługi wyspecjalizowane, wyższego rzędu.

Na poprawę standardu życia mieszkańców wpływać będzie również atrakcyjna, szeroka i zróżnicowana oferta mieszkaniowa. Planuje się zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych w mieście oraz w gminie. Ważnym elementem przygotowania nowych obszarów dla budownictwa mieszkaniowego będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zaplecza usług publicznych. Kształtowanie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego opiera się na dążeniu do tworzenia harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania osadnictwa w strefach otwartych, zgodnie z ideą zwartych miast i osiedli. Celem jest podnoszenie jakości zamieszkiwania i atrakcyjności zabudowy mieszkaniowej. Zamierzenie takie będzie realizowane również poprzez dążenie do

wyznaczania przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych z funkcjami sportu i rekreacji. Planuje się również nasycenie obszarów mieszkaniowych i ich sąsiedztwa różnymi formami zieleni. Wszystkie działania mające na celu wyznaczenie wspólnych, ogólnodostępnych dla mieszkańców przestrzeni dla rekreacji i wypoczynku w otoczeniu miejsc zamieszkania sprzyjać będą zwiększeniu dostępu do terenów zieleni. Przyczynią się również do budowania tożsamości lokalnej oraz więzi społecznych wśród mieszkańców. Dla zdegradowanych obszarów mieszkaniowych przewiduje się działania rewitalizacyjne. Założeniem jest budowanie estetycznych, bezpiecznych i przyjaznych zespołów mieszkaniowych. Planowane działania wzmacniające politykę zrównoważonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego mają na celu zwiększenie ilości zróżnicowanych ofert mieszkaniowych oraz ułatwienie dostępu do nich.

Wartością szczególną gminy są jej walory przyrodniczo-krajobrazowe, które planuje się chronić i wzmacniać. Najcenniejsze pod tym względem są wyznaczone w Studium tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo oraz tereny lasów i tereny produkcji rolnej. Stanowią one bardzo cenny składnik całego systemu zieleni i terenów otwartych w gminie, bazujący na unikatowych wartościach przyrodniczych i biologicznych, ważnych w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zapewniają one właściwe przewietrzanie terenów zurbanizowanych oraz równowagę przyrodniczo-biologiczną w gminie i w całym regionie. W ich obrębie znajdują się istotne obiekty i obszary przyrody oraz krajobrazu naturalnego objęte ochroną prawną lub proponowane do objęcia ochroną. Planuje się podniesienie znaczenia tego wartościowego zielonego ekosystemu w strukturze gminy i kształtowanie jego harmonijnego powiązania z obszarami zabudowanymi, opartego na wzajemnych relacjach i korzyściach. Planuje się kształtowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obszarami zieleni, a także z terenami mieszkaniowymi i usługowymi. Zamierzeniem jest ochrona środowiska naturalnego i jego wartościowych składników oraz budowanie harmonijnej symbiozy mieszkańców gminy z przyrodą. Przyczyni się do tego również właściwa polityka wzmacniania wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, m.in. poprzez identyfikację i promocję walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród mieszkańców. Ważnym planowanym elementem ochrony i wzmocnienia wartości przyrodniczo-krajobrazowych przy jednoczesnym podniesieniu bezpieczeństwa terenów zurbanizowanych będzie zmniejszanie zagrożenia powodziowego. Szczególnym elementem w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą miały tereny zieleni i rekreacji, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, jako nierozdzielny i konieczny składnik przestrzeni mieszkaniowej. Zapewnią one mieszkańcom możliwość aktywnego wypoczynku i spędzania wolnego czasu na powietrzu i w otoczeniu zieleni. Kształtowanie właściwych zależności obszarów zurbanizowanych z zielonymi i otwartymi wpłynie na podniesienie jakości, estetyki oraz atrakcyjności środowiska zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Planuje się kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej oraz środowiska przyrodniczego. Zwiększenie dostępności i walorów terenów zielonych z funkcją sportu i rekreacji wpłynie na polepszenie zdrowia, sprawności fizycznej i samopoczucia mieszkańców.



ROZDZIAŁ III  
**KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE  
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY,  
W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

### 3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.

Zapewnieniu harmonijnego funkcjonowania i rozwoju różnych form wykorzystania przestrzeni powinna służyć właściwie ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, zbudowana z czytelnych obszarów o określonych funkcjach wiodących, obejmujących zarówno tereny zainwestowane, przewidziane do utrzymania lub wzmocnienia, jak również tereny planowanych działań inwestycyjnych, wymagające ukształtowania i przekształceń. Przyjęty hierarchiczny podział na jednostki urbanistyczne: zespoły urbanistyczne i jednostki rozwoju, kształtuje usystematyzowany, uporządkowany model struktury urbanistycznej.

Zespoły urbanistyczne stanowią wyodrębnione całości urbanistyczne, stanowiące jednolite pod względem charakteru zabudowy i zagospodarowania terenu, kompletne założenia urbanistyczne. Ich granice wyznaczono rozgraniczając przestrzennie i funkcjonalnie skończone układy struktury urbanistycznej, identyfikowalne jako samodzielne, oddzielne byty pod względem kompozycyjnym, dominujących form przeznaczenia, skali i intensywności zabudowy, obsługi komunikacyjnej, a także pod względem kulturowym, krajobrazowym i administracyjnym. Przyjęte podziały uwzględniają środki ciężkości zespołów urbanistycznych pod względem kompozycyjnym oraz funkcjonalnym i zasięgi ich rzeczywistego, odczuwalnego oddziaływania, a także kierunki ciężenia poszczególnych fragmentów wyznaczonych zespołów urbanistycznych. Wzięto również pod uwagę bariery oraz konflikty przestrzenne i funkcjonalne rozgraniczające poszczególne obszary. Założeniem jest budowanie kompletnych i spójnych wewnętrznie oraz skończonych i efektywnie użytkowanych zespołów urbanistycznych.

Wyznaczono **10 zespołów urbanistycznych** oznaczonych symbolami literowymi – od A do J. Dotyczą one następujących obszarów:

- **zespół urbanistyczny A** – w przeważającym zakresie obejmuje sołectwo Bronów, w małej części, powyżej ul. Granicznej, obejmuje fragment sołectwa Ligota,
- **zespół urbanistyczny B** – w przeważającym zakresie obejmuje sołectwo Zabrzeg, w małej części od strony południowej, powyżej rzeki Łownica, obejmuje fragment sołectwa Ligota,
- **zespół urbanistyczny C** – obejmuje większą część sołectwa Ligota, bez fragmentu zlokalizowanego powyżej rzeki Łownica,
- **zespół urbanistyczny D** – w części obejmuje sołectwo Zabrzeg (zachodnia strona zespołu urbanistycznego), w części fragment osiedla miejskiego Dziedzice (wschodnia strona zespołu urbanistycznego) ze wschodnią granicą wzdłuż rzeki Łownica i na fragmencie wzdłuż drogi krajowej nr 1,
- **zespół urbanistyczny E** – obejmuje większą część osiedla miejskiego Czechowice Górne, bez fragmentu osiedla rozciągającego się po obu stronach wzdłuż drogi krajowej nr 1,
- **zespół urbanistyczny F** – obejmuje część osiedla miejskiego Czechowice Górne rozciągającego się po obu stronach wzdłuż drogi krajowej nr 1, a także fragmenty osiedla miejskiego Południe: przy drodze krajowej nr 1 w obszarze ograniczonym ul. Bukową i ul. Partyzantów oraz w obszarze ograniczonym ul. Lipowską i Świerkowicką,
- **zespół urbanistyczny G** – obejmuje większą część osiedla miejskiego Południe, bez fragmentów osiedla zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 1 i ograniczonych: ul. Bukową i ul. Partyzantów oraz ul. Lipowską i Świerkowicką, a także od wchodu ograniczoną ul. Pasięki biegnącą od ul. Mikołaja Kopernika równoległe do ul. Legionów,

fragmentem ul. Legionów, fragmentem ul. Kamionka oraz linią skierowaną w kierunku południowej granicy administracyjnej gminy,

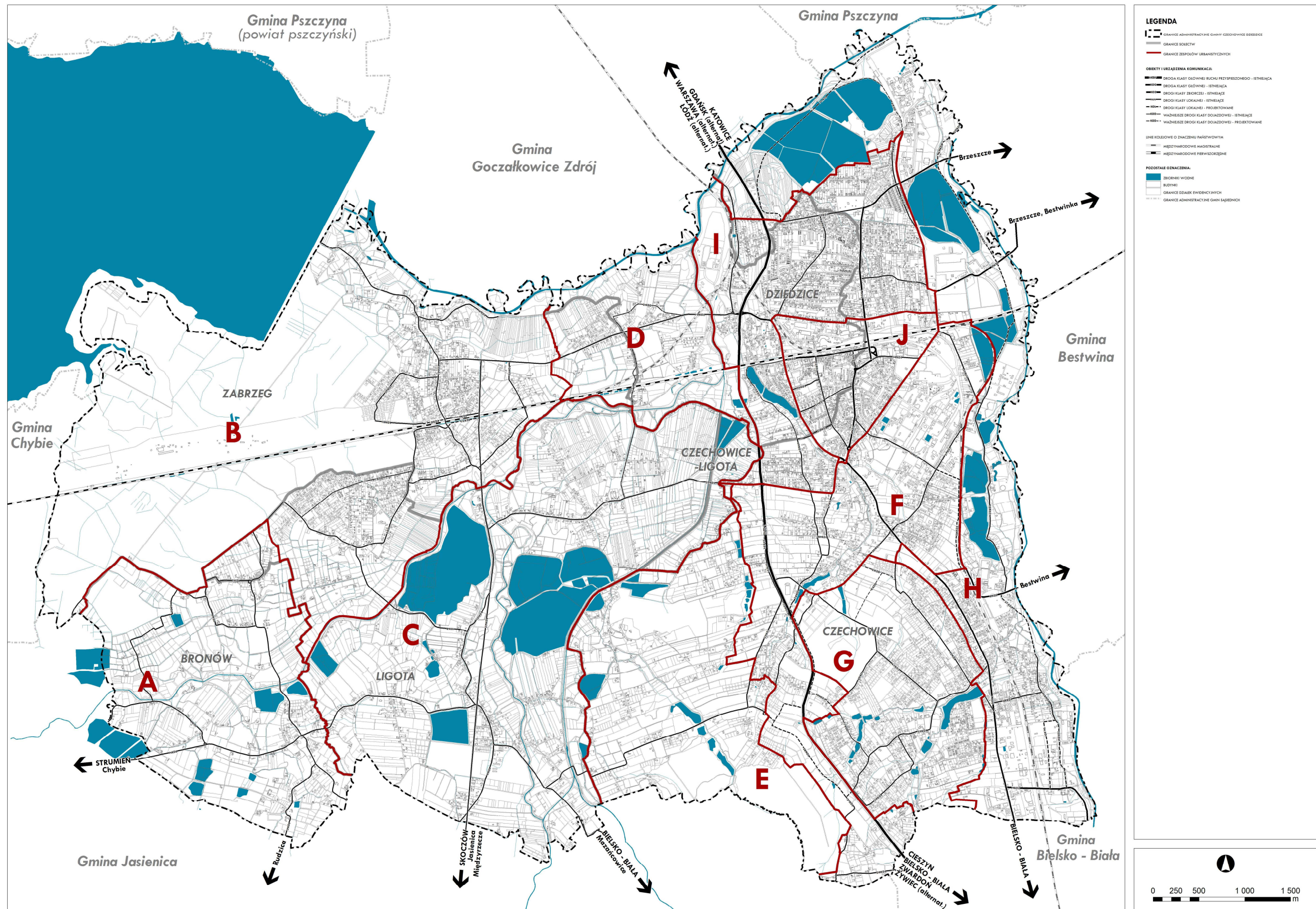
- **zespół urbanistyczny H** – obejmuje część osiedla miejskiego Południe ograniczoną od zachodu ul. Pasiaki równoległe biegnącą do ul. Legionów, fragmentem ul. Legionów, fragmentem ul. Kamionka oraz linią skierowaną w kierunku południowej granicy administracyjnej gminy, wydzielającą pasmo terenów wzdłuż ul. Legionów, a także w północnej części obejmuje fragment osiedla miejskiego Tomaszówka ograniczony od ul. Bestwińskiej linią kolejową do ul. Górniczej, część osiedla Barbara ograniczoną od zachodu ul. Górniczą oraz część osiedla miejskiego Renardowice ograniczoną od południa południowym nabrzeżem Staw Pław Górny, ul. Jasną, Świętej Barbary, Węglową, oraz mały fragment osiedla miejskiego Dziedzice od południa ograniczony ul. Węglową w kierunku torów kolejowych oraz od zachodu wzdłuż torów kolejowych w kierunku północnym do północnej granicy administracyjnej gminy,
- **zespół urbanistyczny I** – obejmuje część osiedla miejskiego Barbara ograniczoną od wschodu ul. Górniczą od ul. Michała Drzymały oraz część osiedla miejskiego Renardowice ograniczoną od północy południowym nabrzeżem Staw Pław Górny, ul. Jasną, Świętej Barbary, Węglową, oraz część osiedla Dziedzice od północy ograniczoną ul. Węglową w kierunku torów kolejowych oraz dalej na północ wzdłuż torów kolejowych w kierunku północnej granicy administracyjnej gminy, od zachodu ograniczoną granicą położoną wzdłuż rzeki Łownica, część osiedla miejskiego Centrum od zachodu ograniczoną drogą krajową nr 1 oraz ul. Wodną do ul. Ligockiej, od południa ul. Ligocką, od wschodu ulicami Mazańcowicką i Legionów oraz Gabriela Narutowicza i Michała Drzymały, obejmując jednocześnie fragment osiedla miejskiego Północ,
- **zespół urbanistyczny J** – od północy obejmuje fragmenty osiedli miejskich Północ i Barbara z północną granicą ulicami Mazańcowicką i Legionów oraz Gabriela Narutowicza i Michała Drzymały, od zachodu obejmuje fragment osiedla miejskiego Centrum z granicą biegnącą ul. Legionów, od wschodu obejmuje osiedle Lesisko z granicą biegnącą Norberta Barlickiego.

Zespoły urbanistyczne zostały przedstawione na stronie 22, schemat nr 1 – *Podział na zespoły urbanistyczne*.



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PODZIAŁ NA ZESPOŁY URBANISTYCZNE



Schemat 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na zespoły urbanistyczne. Źródło: opracowanie własne.



Jednostki rozwoju wydzielają mniejsze tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania terenów. Stanowią one podstawowe jednostki odniesienia, dla których przyjęto zasady porządkowania funkcjonalnego i przestrzennego oraz sformułowano kierunki polityki rozwoju przestrzennego.

Jednostki rozwoju podzielono na następujące typy określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- **Tereny zabudowy:**

- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN),
- tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość (U),
- tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/ZU),
- tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW),
- tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG),

- **Tereny Infrastruktury technicznej:**

- tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka (I/E), kanalizacja (I/K), lotnisko (I/LOT).
- tereny kolei (TK),

- **Tereny zieleni:**

- tereny zielni parkowej (ZP),
- tereny zieleni urządzonej (ZU),
- tereny lasów (ZL),
- tereny cmentarzy (ZC),
- tereny rodzinnych ogrodów działkowych (ZD),
- tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK),

- **Tereny rolnicze i wody powierzchniowe:**

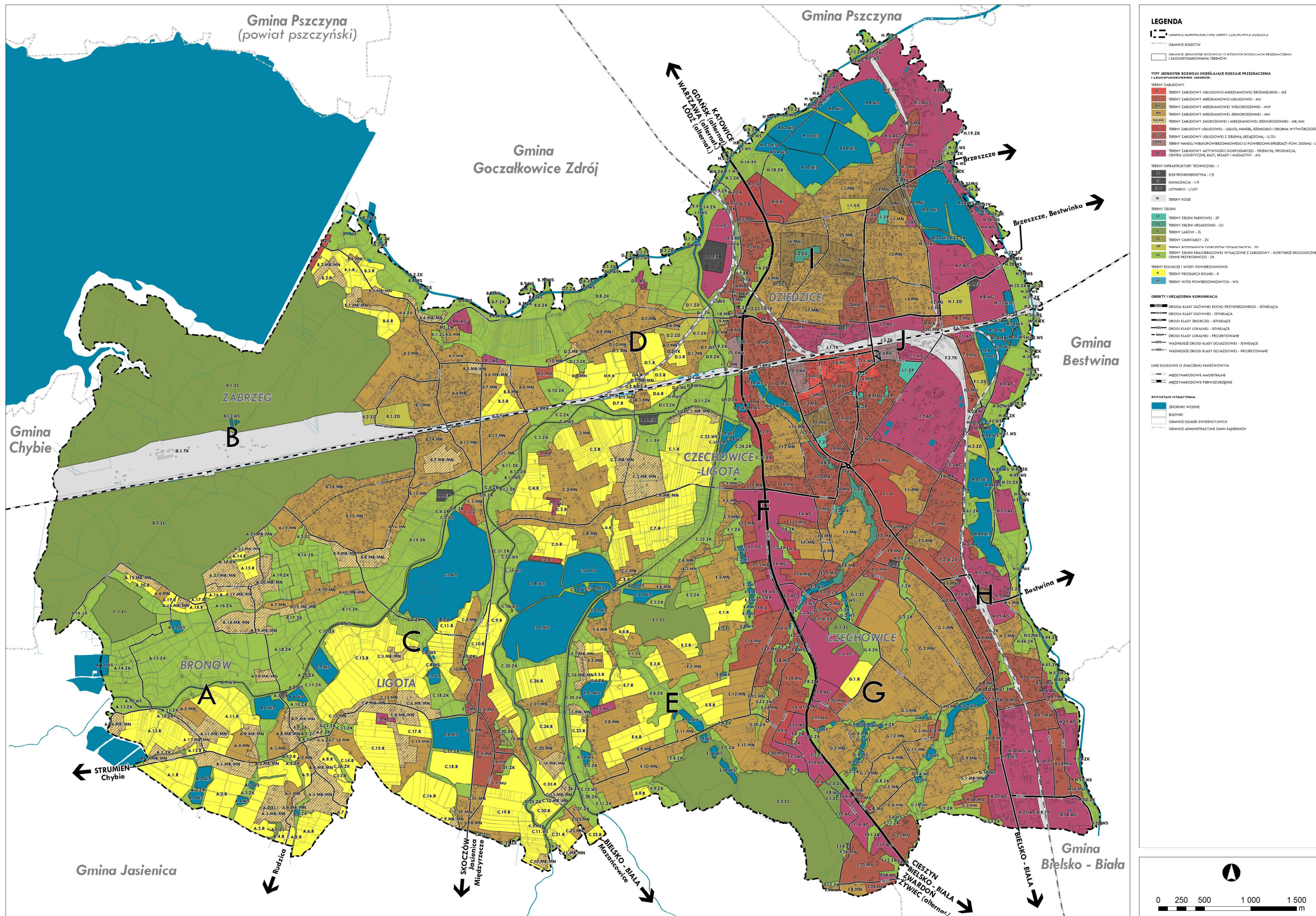
- tereny produkcji rolnej (R),
- tereny wód powierzchniowych (WS).

Jednostki urbanistyczne zostały przedstawione na stronie 24, schemat nr 2. – *Podział na jednostki urbanistyczne*, zamieszczony w rozdziale.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PODZIAŁ NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE



**LEGENDA**

--- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY I CIEKOCYFLE URODZAJE  
--- GRANICE SOBCZYW  
--- GRANICE JEDNOSTEK WOCYFALU O RÓŻNYCH KODZALACH PRZEMIANCZANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**TYPY JEDNOSTEK WOCYFALU OKREŚLAJĄCE KODZAJ PRZEMIANCZANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**TERENY ZABUDOWY**

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ ŚRODKOWIEJ - MŚ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ - MU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELOKODZIENNEJ - MW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKODZIENNEJ - MN
- TERENY ZABUDOWY ZAGOSPODAROWEJ I MIESZKANOWEJ JEDNOKODZIENNEJ - MN
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI, HANDEL, EDUKACJA I DROGNA WYTWÓRCZOŚĆ - U
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELNIĄ, PRZEDZIEMNĄ, UZU
- TERENY HANDELU WIELOKOPRZEMISŁOWEGO O POWIĘKSZONYM PRZEMIAŃCZANIU - LHM
- TERENY ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ - PRZEMIAŃCZANIA, PRODUKCJA, CENTRA LOGISTYCZNE, BAZ, STACJE MAGAZYNOWE - AG

**TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - I**

- ELEKTROENERGETYKA - UE
- KANALIZACJA - IK
- LOTNISKO - ILOT
- TERENY KOLEI

**TERENY ZIELNE**

- TERENY ZIELNI PARKOWEJ - ZP
- TERENY ZIELNI URZĄDOWEJ - ZU
- TERENY LASÓW - ZL
- TERENY CMENTARZY - ZC
- TERENY WOPRÓCZYNIE OKRĄGLOWYCH PRZYKRYTYCH - W
- TERENY ZIELNI REKREACYJNEJ WYMIAROWE Z ZABUDOWĄ - KORYTARZE EKOLOGICZNE CENNE PRZYRODNICZO - ZK

**TERENY KOLCZECIE I WODY POWIERZCHNIOWE**

- TERENY PRODUKCJI KOLEJNEJ - R
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - WS

**OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE**

- DRUGA KLASY GŁÓWNEJ BUCIWI PRZEDSIĘWZIODZIEŃ - ISTNIEJĄCA
- DRUGA KLASY GŁÓWNEJ - ISTNIEJĄCA
- DRUGA KLASY BOKOWEJ - ISTNIEJĄCA
- DRUGA KLASY LOKALNEJ - ISTNIEJĄCA
- DRUGA KLASY LOKALNEJ - PROJEKTOWANE
- WAZNEJSZE DRUGI KLASY DOJAZDOWEJ - ISTNIEJĄCE
- WAZNEJSZE DRUGI KLASY DOJAZDOWEJ - PROJEKTOWANE

**LINIE KOLEJOWE O ZNACZENIU PASTWOWYM**

- MEJSTWOCYFOWE MAGISTRALNE
- MEJSTWOCYFOWE FERNYWAROWE

**ROZKŁAD ODPADÓW**

- ZBIORNIKI WODNE
- BUDYNKI
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN SĄSIEDZICH

Schemat nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Podział na jednostki urbanistyczne. Źródło: opracowanie własne.



Podział funkcjonalno-przestrzenny na jednostki urbanistyczne opiera się na planowanych sieciowych układach komunikacyjnych: drogowym i kolejowym. Pełnią one rolę głównych powiązań i relacji komunikacyjnych. Uzupełniającym systemem komunikacyjnym, jest podstawowa sieć powiązań drogowych, niewyznaczona w skali Studium, a także układ ścieżek pieszych i rowerowych – częściowo określony w zakresie najważniejszych powiązań.

Wyznaczona struktura zespołów urbanistycznych i jednostek rozwoju stanowi obowiązujące ustalenie Studium. Na poszczególnych jednostkach rozwoju możliwe są do zrealizowania określone kierunki przeznaczenia: dominujące, uzupełniające, możliwe na określonych warunkach. 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. Konieczne jest wówczas sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wprowadzi zmianę na mapie zasadniczej z wykorzystaniem informacji ewidencyjnych. Fragmenty jednostek rozwoju o nowych kierunkach przeznaczenia, powstałe w wyniku dopuszczalnych przesunięć fragmentów linii rozgraniczających jednostek rozwoju mogą być przeznaczone dla innych celów czy funkcji, zgodnie z przeznaczeniem przyległych jednostek rozwoju, do których zostały włączone.

Planowane powiązania komunikacyjne wyznaczone są na rysunku Studium liniowo i mają charakter ogólny w zakresie ich przebiegu. Stanowią rezerwę funkcjonalną dla realizacji wyznaczonego układu. Obowiązują w zakresie zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej oraz zabezpieczenia ogólnego przebiegu komunikacji – tj. przewidywanego pasma terenu koniecznego dla wyznaczenia docelowej szerokości korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających korytarza komunikacyjnego będzie określany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych.

### 3.2. OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN.

Ustalenia Studium mają na celu realizację głównych założeń rozwoju gminy. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej pod kątem ich realizacji pozwoliło sprecyzować dokładne wytyczne dotyczące planowanych zmian. Zostały one przedstawione w kierunkach ogólnych, które syntetycznie i całościowo prezentują najważniejsze zamierzenia polityki rozwoju przestrzennego. Kierunki ogólne zostały następnie rozwinięte i precyzyjnie opisane w szczegółowych kierunkach zmian. Przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także decyzje dotyczące planowania rozwoju miasta i gminy oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny być zgodne z wyznaczonymi kierunkami polityki rozwoju przestrzennego oraz każdorazowo powinny zabezpieczać:

- bezkonfliktowy i bezpieczny rozwój wszystkich form wykorzystania przestrzeni przez człowieka,
- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- poprawę ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania przestrzeni.

Ogólne kierunki zmian:

- **wyznaczenie precyzyjnej, czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określającej obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji zabudowy oraz obszary nieurbanizowane, wyłączone z zabudowy,**
- **zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych, umożliwienie zmian i rozwoju systemów komunikacyjnych,**

- **harmonijne powiązanie terenów o różnych funkcjach, zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, z dbałością o wysoką jakość przestrzeni oraz minimalizację konfliktów przestrzennych i społecznych,**
- **rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny w gminie, przy jednoczesnym równoważeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz procesów rozwoju inwestycyjnego, a także zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych, ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także stosowanie właściwych zasad kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i środowiska przyrodniczego.**

### 3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN.

#### 3.3.1. Kierunek 1.

**Wyznaczenie precyzyjnej, czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określającej obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji zabudowy oraz obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy.**

Synteza:

- **wyodrębnienie czytelnego podziału na tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy oraz wyłączone z zabudowy i chronione przed zabudową.**

I. W Studium wyznacza się obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy oraz tereny niezurbanizowane, chronione przed rozwojem zabudowy. Obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy zajmują blisko połowę powierzchni gminy, tj. 3159ha, co stanowi przeszło 47% powierzchni gminy. Do jednostek rozwoju składających się na obszary zurbanizowane należą:

- tereny zabudowy: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN), tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość (U), tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/ZU), tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW), tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG),
- tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki (I/E), kanalizacji (I/K), lotniska (I/LOT), tereny kolei (TK).

Na obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy, składają się następujące jednostki rozwoju:

- tereny zieleni: tereny zielni parkowej (ZP), tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny lasów (ZL), tereny cmentarzy (ZC), tereny rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK),
- tereny rolnicze i wody powierzchniowe – tereny produkcji rolnej (R), tereny wód powierzchniowych (WS).



II. Obszary niezurbanizowane należy chronić przed zabudową oraz przed degradacją. Są to tereny cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Decydują o równowadze przyrodniczo-biologicznej w skali miasta i całego regionu. W kształtowaniu zagospodarowania tych obszarów należy dążyć do stosowania zasady zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego komponowania terenów o różnych funkcjach, z troską o unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny niezurbanizowane należy rozwijać poprzez zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej i urządzonej, kształtowanie parków, zieleńców, skwerów, miejsc wypoczynku i rekreacji codziennej i weekendowej. Na obszarach niezurbanizowanych nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Na terenach oznaczonych symbolami: ZP, ZU, ZL, ZC, ZD, ZK i R, dopuszcza się nowe obiekty na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwość jej remontowania, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów niezurbanizowanych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu wartościowych cech przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Celem jest zachowanie istniejących i budowanie nowych powiązań ekologicznych. W strefach na styku z terenami zabudowy należy dążyć do zwiększania nasycenia zielenią oraz stosowania osłon w formie zieleni izolacyjnej, które ochronią przed ewentualnymi wzajemnymi uciążliwościami. Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Powinny być one kształtowane jako elementy spajające obszary zurbanizowane i niezurbanizowane oraz budujące wzajemne korzyści i relacje pomiędzy nimi. Będzie to służyło również podnoszeniu jakości przestrzeni oraz standardu życia w gminie.

Obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączone z zabudowy zostały przedstawione na stronie 28, schemat nr 3. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączone z zabudowy.*



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBSZARY ZURBANIZOWANE, WYZNACZONE DLA REALIZACJI ZABUDOWY I OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY



Schemat nr 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączone z zabudowy. Źródło: opracowanie własne.



### 3.3.2. Kierunek 2

**Zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych, umożliwienie zmian i rozwoju systemów komunikacyjnych.**

Synteza:

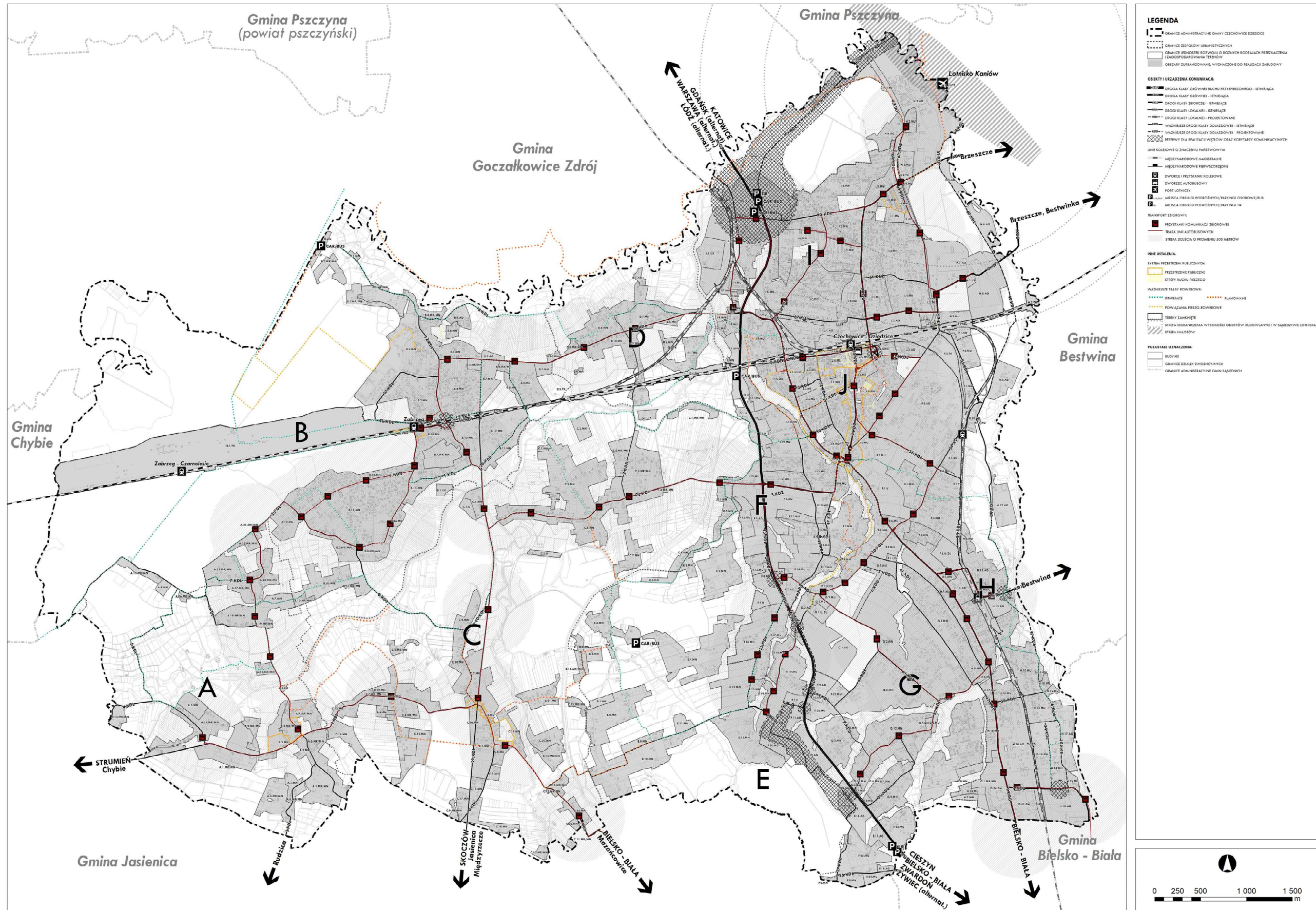
- **modernizacja i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej,**
- **kształtowanie przejrzystego i efektywnego układu komunikacji drogowej, zapewniającego łatwe i szybkie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne,**
- **szczególna dbałość w kształtowaniu rozwoju obszarów węzłowych, zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych,**
- **rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych,**
- **budowanie sprawnego, wydajnego ogólnomiejskiego systemu parkowania,**
- **rozbudowa i wzmocnienie atrakcyjności i sprawności sieci komunikacji kolejowej.**

Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej zostały przedstawione na stronie 30, schemat nr 4. *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej.*



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI DROGOWEJ, KOLEJOWEJ, ROWEROWEJ I PIESZEJ



Schemat nr 4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej. Źródło: opracowanie własne.



### **I. Modernizacja i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej.**

Założeniem rozwoju struktury komunikacyjnej w gminie jest wzmocnienie sprawnej i wygodnej dostępności transportu zewnętrznego napływającego z województwa śląskiego oraz dostosowanie systemu transportu drogowego do aktualnych wymagań w zakresie stosowanych technologii, parametrów i standardów. Należy dążyć do poprawy jakości i efektywności dróg niższego rzędu, zapewniających powiązania wewnątrz gminy, między zespołami urbanistycznymi. Modernizacja i poprawienie wydajności struktury komunikacji drogowej przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gminy.

### **II. Kształtowanie przejrzystego i efektywnego układu komunikacji drogowej, zapewniającego łatwe i szybkie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne.**

Powiązania struktury funkcjonalno-przestrzennej będą realizowane za pomocą sieci dróg publicznych, linii kolejowych oraz komunikacji pieszo-rowerowej. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, wewnątrzmięjskiej, wewnątrz zespołów urbanistycznych i jednostek rozwoju. Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejąca (droga krajowa nr 1),
- droga klasy głównej (KDG) - istniejąca,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące i projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące i projektowane.

Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmięjski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 1 zapewniająca powiązania w kierunkach: Katowice oraz Bielsko-Biała, Cieszyn. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych zespołów urbanistycznych, zapewniający dojazd do poszczególnych jednostek rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Należy dążyć do rozbudowy i modernizacji układu drogowego w celu zwiększania drożności i przepustowości poszczególnych dróg oraz bezpośredniego dojazdu do wyznaczonych jednostek rozwoju. Rozbudowa lokalnych powiązań drogowych usprawni komunikację pomiędzy poszczególnymi jednostkami rozwoju. W kształtowaniu struktury powiązań drogowych wzięto pod uwagę regularność i bezkolizyjność krzyżowania się poszczególnych układów.

### **III. Szczególna dbałość w kształtowaniu rozwoju obszarów węzłowych, zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych.**

Wzdłuż drogi krajowej nr 1, wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej w Zabrzegu planowanej do obsługi centrum logistycznego Zabrzeg – Czarnolesie oraz wzdłuż projektowanej drogi lokalnej prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy - w rejonie skrzyżowań: z ul. Bestwińską oraz ul. Elizy Orzeszkowej, przewiduje się większe modernizacje i przebudowy układu drogowego oraz realizację nowych skrzyżowań komunikacyjnych. W wymienionych miejscach wyznaczono rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, w których kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnione jest od ostatecznie przyjętych rozwiązań układu drogowego. Należy ze szczególną dbałością planować rozwój wszystkich obszarów węzłowych, a zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu powinny podkreślać charakter wszystkich obszarów, wyznaczanych jako miejsca skrzyżowań ważnych układów drogowych oraz styku różnych jednostek rozwoju oraz zespołów funkcjonalno-

przestrzennych. Należy je kształtować jako miejsca centralne i prestiżowe, podkreślone i wyeksponowane w stronę układu drogowego oraz harmonijnie powiązanie z otoczeniem.

#### **IV. Rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych.**

Należy dążyć również do rozwoju, zwiększenia atrakcyjności i popularyzowania systemów transportu publicznego oraz rozwoju sieci tras rowerowych i pieszych. Zwiększenie dostępu do alternatywnych środków komunikacji korzystnie wpłynie na zmniejszenie indywidualnego ruchu komunikacyjnego i tym samym na przepustowość układu drogowego. W tym celu należy kształtować sieć węzłów i punktów przesiadkowych transportu publicznego oraz spójną, ciągłą strukturę powiązanych ze sobą ścieżek rowerowych i pieszych, zintegrowanych z systemem transportu publicznego. Należy wzmacniać również rolę i efektywność głównego węzła komunikacji transportu zbiorowego w centrum miasta w rejonie dworca głównego PKP i PKS, jako naczelnego ośrodka transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne i krajowe. Strukturę sieci transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych należy prowadzić w połączeniu z terenami zielonymi i sportowo-rekreacyjnymi oraz przestrzeniami publicznymi w osiedlach mieszkaniowych i zespołach usługowych. Ścieżki rowerowe i piesze należy również prowadzić wzdłuż cieków i zbiorników wodnych. Mają one zapewnić wygodną, regularną komunikację wewnątrz miasta i terenów zurbanizowanych, a także umożliwić rekreacyjne powiązania z terenami zielonymi i otwartymi, zlokalizowanymi w oddaleniu od terenów zabudowanych. Należy dążyć do zwiększenia liczby parkingów dla rowerów. Ważnym elementem w kształtowaniu ciągłości układu ścieżek pieszych i rowerowych jest budowanie regularnej, bezpiecznej sieci powiązań pieszo-rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

#### **V. Budowanie sprawnego, wydajnego ogólnomiejskiego systemu parkowania.**

Należy dążyć do wypracowania ogólnomiejskiego systemu parkowania, uwzględniającego ogólnodostępne parkingi obsługujące tereny centrum miasta i śródmieścia, w tym również parkingi dla autokarów, a także parkingi prywatne i ogólnodostępne inwestorskie. Bilansowanie potrzeb parkingowych należy wyznaczać w dostosowaniu do specyfiki kierunków przeznaczenia terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Konieczna jest realizacja strategicznych parkingów dla obsługi podróźnych ukierunkowanych dla potrzeb parkowania samochodów osobowych i autokarów oraz dla samochodów towarowych. Będą one jednocześnie stanowić miejsca przesiadkowe dla podróźnych i turystów. Muszą być zatem powiązane z przystankami komunikacji publicznej oraz siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Najbardziej predysponowaną strefą dla lokalizacji funkcji strategicznych parkingów przesiadkowych jest pasmo wzdłuż drogi krajowej nr 1, w którym orientacyjnie wskazano lokalizacje dla tego typu parkingów z rozróżnieniem dwóch typów: osobno dla samochodów osobowych i autokarów i osobno dla samochodów towarowych. Dopuszcza się realizację wspólnych parkingów dla wszystkich typów pojazdów, z zastrzeżeniem konieczności rozdzielnia funkcjonalnego obsługi transportu pasażerskiego i towarowego. W obszarach wskazanych lokalizacji obowiązuje wymóg budowy parkingów strategicznych, przy czym przedstawione punktowo miejsca mają charakter orientacyjny. Właściwe tereny dla realizacji funkcji parkingowej mogą być przesunięte, w zależności od potrzeb, prawidłowych relacji z drogą krajową i przyległymi do niej terenami, a także wymogów prawnych i technologicznych oraz ostatecznego przebiegu układu drogowego, w szczególności w obszarze planowanej rezerwy dla realizacji węzła komunikacyjnego w rejonie północnego odcinka drogi krajowej nr 1 i jej wylotu w kierunku na Katowice.

#### **VI. Rozbudowa i wzmocnienie atrakcyjności i sprawności sieci komunikacji kolejowej.**

Ważnym systemem komunikacyjnym jest sieć kolejowa. Planuje się wzmocnienie znaczenia i atrakcyjności powiązań kolejowych. W tym celu należy rozwijać strukturę pasażerskich przystanków kolejowych oraz promować pociągi, jako atrakcyjny i efektywny środek transportu. Należy podnosić estetykę stacji i przystanków kolejowych, a także zabudowy i zagospodarowania terenu w ich otoczeniu. Otoczenie stacji i przystanków należy kształtować jako miejsca reprezentacyjne i ważne pod względem funkcjonalnym i przestrzennym. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w podkreśleniu i wzmocnianiu ich znaczenia i identyfikacji w strukturze gminy. Sąsiedztwo stacji i przystanków kolejowych należy umacniać funkcjonalnie poprzez kształtowanie działalności usługowych w ich otoczeniu. Zabudowę należy wyeksponować również w kierunku linii kolejowej. Stacje i przystanki kolejowe należy zintegrować z innymi środkami transportu publicznego oraz z siecią ścieżek rowerowych. W ramach rozwoju transportu kolejowego planuje się realizację dwóch inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: modernizację linii kolejowej relacji Warszawa – Katowice – Wiedeń oraz budowę centrum logistycznego Zabrzeg – Czarnolesie. Należy wspierać działania mające na celu realizację tych inwestycji.

#### **3.3.3. Kierunek 3.**

**Harmonijne powiązanie terenów o różnych funkcjach, zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, z dbałością o wysoką jakość przestrzeni oraz minimalizację konfliktów przestrzennych i społecznych.**

Synteza:

- **budowanie harmonijnych zespołów zabudowy i zagospodarowania terenu, powiązanych wzajemnie funkcjonalnie i przestrzennie,**
- **unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, w tym stanowiących zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego,**
- **rozwój systemu lokalnych ośrodków usługowych, stanowiących centra funkcjonalne i kompozycyjne założeń urbanistycznych, budujących identyfikację przestrzenną oraz przyczyniające się do wzrostu aktywności i integracji społecznej,**
- **nasycanie struktury funkcjonalno-przestrzennej systemem wysokiej jakości przestrzeni publicznych,**
- **budowanie nieprzerwanego, regularnego układu terenów zieleni i zielonych powiązań, harmonijnie wkomponowanego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenów przeznaczonych pod zabudowę,**
- **spójne i bezkonfliktowe kształtowanie powiązań liniowych za pomocą układów sieci komunikacyjnych.**

**I. Budowanie harmonijnych zespołów zabudowy i zagospodarowania terenu, powiązanych wzajemnie funkcjonalnie i przestrzennie.**

**Unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, w tym stanowiących zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego.**

Założeniem wyznaczonej struktury funkcjonalno-przestrzennej jest efektywny, ożywiony i bezkonfliktowy rozwój, gwarantujący ciągłość dotychczasowych i stabilność przyszłych procesów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym celu wyznaczono czytelny i spójny z tradycjami gminy układ zespołów urbanistycznych i jednostek rozwoju, odzwierciedlający charakter: centrum miasta i jego otoczenia, intensywnej i ekstensywnej urbanizacji miejskiej, urbanizacji

obrzeżnej i podmiejskiej. Wyznaczono jednoznaczne kierunki rozwoju oraz indywidualne wskaźniki urbanistyczne, różnicujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych typach jednostek rozwoju. Ważnym elementem kształtowania przyszłej struktury urbanistycznej jest budowanie wzajemnych relacji i zależności. Powiązania terenów o różnych kierunkach przeznaczenia oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu będą się odbywały za pomocą relacji przestrzennych i funkcjonalnych. Należy dążyć do sytuowania obok siebie terenów o podobnych przeznaczeniach oraz o jednolitym stylu, gabarycie oraz intensywności zabudowy. Powinno się unikać konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych powodowanych mieszaniem ze sobą bądź sytuowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o dużych różnicach w gabarytach zabudowy oraz intensywności zabudowy. Nie zaleca się łączenia funkcji wrażliwych na hałas i inne uciążliwości z przeznaczeniami mogącymi w sposób negatywny oddziaływać na otoczenie i mogącymi na terenach przylegających do nich obniżyć komfort zamieszkiwania, pracy czy wypoczynku. Należy unikać kształtowania form zabudowy i funkcji, które mogą powodować konflikty społeczne i stanowić zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego. Planuje się stopniową eliminację istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa terenów o odmiennych sposobach i intensywności zagospodarowania poprzez kształtowanie stref przejściowych, rozdzielających niedopasowane funkcje przeznaczeniami np. usługowymi oraz zielenią osłonową. Należy grupować przeznaczenia o podobnym charakterze funkcjonalnym oraz o zbliżonych parametrach oraz wskaźnikach urbanistycznych i architektonicznych, np.: poprzez grupowanie zespołów o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz grupowanie zespołów o funkcji aktywności gospodarczej oraz usługowej. W strefach przejściowych pomiędzy zespołami mieszkaniowymi a zespołami aktywności gospodarczej należy kształtować zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową, która w zakresie formy i intensywności zabudowy zapewni bezkonfliktowe powiązania i relacje funkcjonalno-przestrzenne. Wypełnianie osiedli mieszkaniowych lokalnymi ośrodkami usługowymi, przestrzeniami publicznymi oraz różnymi formami zieleni oraz powiązanie ich siecią ścieżek pieszych i rowerowych przyczyni się łącznie poszczególnych zespołów zabudowy i zagospodarowania terenu w jedną spójną całość urbanistyczną. Ważnym aspektem w kształtowaniu przestrzeni publicznych, lokalnych centrów usługowych oraz powiązań kompozycyjnych i przestrzennych są wyznaczone elementy kompozycji: obszary hierarchicznie ważne, dominanty do wyeksponowania, osie widokowe do zachowania. Należy uwzględnić wyróżnione elementy kompozycji poprzez włączanie ich do systemu przestrzeni publicznych. Należy dążyć również do określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego innych niewyznaczonych elementów, takich jak: elementów krajobrazu naturalnego do ochrony oraz innych widoków czy panoram do zachowania, innych dominant architektonicznych. Korzystnie wpłynie na podniesienie jakości i atrakcyjności przestrzeni w gminie. Należy zapobiegać niszczeniu wartościowych elementów zespołów zabudowy oraz terenów zielonych. Właściwe relacje funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy zespołami zabudowy przyczynią się do podniesienia estetyki, jakości i komfortu życia mieszkańców i pracujących tutaj. Korzystnie wpłyną również na wizerunek gminy wśród mieszkańców i odwiedzających.

Należy rozwijać powiązania w strefie wzdłuż granicy administracyjnej gminy, w celu budowania z terenami gmin sąsiednich jednolitego, spójnego i ciągłego systemu przestrzennego, kształtowanego w ramach wspólnej polityki i koordynacji działań na obszarach stykowych. Realizacja tych samych celów rozwojowych umożliwi uniknięcie ograniczeń i barier wynikających z prowadzenia niespójnej polityki przestrzennej.



**II. Rozwój systemu lokalnych ośrodków usługowych, stanowiących centra funkcjonalne i kompozycyjne założeń urbanistycznych, budujących identyfikację przestrzenną oraz przyczyniające się do wzrostu aktywności i integracji społecznej.**

**Nasycaenie struktury funkcjonalno-przestrzennej systemem wysokiej jakości przestrzeni publicznych.**

Należy dążyć do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych, pełniących rolę centrów funkcjonalnych i kompozycyjnych w zespołach. Powinny oferować kompleksową ofertę usług podstawowych oraz pełnić rolę lokalnych ośrodków aktywizacji i integracji społecznej. Należy je wyposażać m.in. w usługi sportu i rekreacji, kultury oraz administracji oraz nasycać dużą ilością zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni zapewniającej aktywne i atrakcyjne formy wypoczynku i rekreacji na powietrzu. Wielkość, charakter i rangę lokalnych ośrodków usługowych należy dostosowywać do potrzeb społecznych oraz uwarunkowań urbanistycznych występujących w danej jednostce rozwoju. Ważnym elementem lokalnych ośrodków usługowych oraz całych układów zabudowy są atrakcyjne, wysokiej jakości oraz przyjazne społecznie przestrzenie publiczne. Spajają one strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz przyczyniają się do budowania integracji i więzi społecznych. Identyfikują przestrzeń, w której się znajdują i wyznaczają jej hierarchię poprzez budowanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania takich przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym centrum.

**III. Budowanie nieprzerwanego, regularnego układu terenów zieleni i zielonych powiązań, harmonijnie wkomponowanego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Elementem spajającym zurbanizowane zespoły urbanistyczne będą ciągłe powiązania zielone. Założeniem jest budowanie nieprzerwanego, regularnego układu zróżnicowanych terenów zielonych o rozmaitych formach zagospodarowania, wplecionych w strukturę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Strukturę będą tworzyły: parki, skwery, zieleńce, zielone tereny sportowo-rekreacyjne, ogrody działkowe, szpalery, zieleń nadrzeczna i zieleń przy zbiornikach wodnych. Należy dążyć do nasycania zielenią układów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz aktywności gospodarczej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ochrony i zachowania istniejących małych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali dokumentu Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie.

**IV. Spójne i bezkonfliktowe kształtowanie powiązań liniowych za pomocą układów sieci komunikacyjnych.**

Powiązania liniowe struktury funkcjonalno-przestrzennej będą realizowane za pomocą układów sieci komunikacyjnych - dróg publicznych, linii kolejowych oraz komunikacji pieszo-rowerowej. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych pieszo-rowerowych przez układ drogowy i kolejowy. W tym celu należy dążyć do wyznaczania w poprzek dróg i linii kolejowych regularnej struktury bezpiecznych przejść i powiązań dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### **3.3.4. Kierunek 4.**

**Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny w gminie, przy jednoczesnym równoważeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz procesów rozwoju**

inwestycyjnego, a także zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych, ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także stosowanie właściwych zasad kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i środowiska przyrodniczego.

Synteza:

- **rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny:**
  - terenów aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów,
  - terenów usługowych,
  - obszaru centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim,
  - terenów rolniczych,
  - terenów budownictwa mieszkaniowego,
- ożywianie aktywności inwestycyjnej oraz kontrola procesów inwestycyjnych, w szczególności dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- budowanie zwartych, harmonijnych i skończonych zespołów mieszkaniowych, obsłużonych komunikacyjnie i infrastrukturalnie, z dostępem do środków komunikacji publicznej oraz do usług publicznych,
- unikanie niekontrolowanych procesów rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych,
- ochrona przed zabudową terenów nieurbanizowanych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- ochrona wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- właściwe kształtowanie terenów mieszkaniowych na styku z terenami otwartymi lub zielonymi, na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne,
- kształtowanie zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy,
- koncentracja działań polegających na wypełnianiu, uzupełnianiu oraz dokańczaniu istniejącej tkanki urbanistycznej,
- podnoszenie jakości i atrakcyjności terenów zabudowanych oraz budowanie wysokiego standardu zamieszkiwania,
- rewitalizacja zdegradowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

**I. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny: terenów aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów.**

Tereny aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz tereny usługowe stanowią szczególnie ważną gałąź rozwoju gminy. Decydują o kondycji i intensywności procesów inwestycyjnych oraz korzyściach gospodarczych i ekonomicznych. Generują nowe miejsca pracy. Należy wspierać ten profil przedsięwzięć inwestycyjnych i kształtować atrakcyjną, zróżnicowaną ofertę, umożliwiającą realizację szerokiej gamy działalności. Należy dążyć do tworzenia wyspecjalizowanych, nowoczesnych kompleksów aktywności gospodarczej i usługowej, np.: w formie parków biznesu i usług, parków technologicznych, przemysłowych, usługowych. Rezerwowane tereny powinny przyciągać dużych inwestorów strategicznych oraz umożliwiać elastyczne dostosowanie specyfiki prowadzonej działalności do dynamicznie zmieniających się warunków ekonomicznych oraz wymogów technologicznych i prawnych.

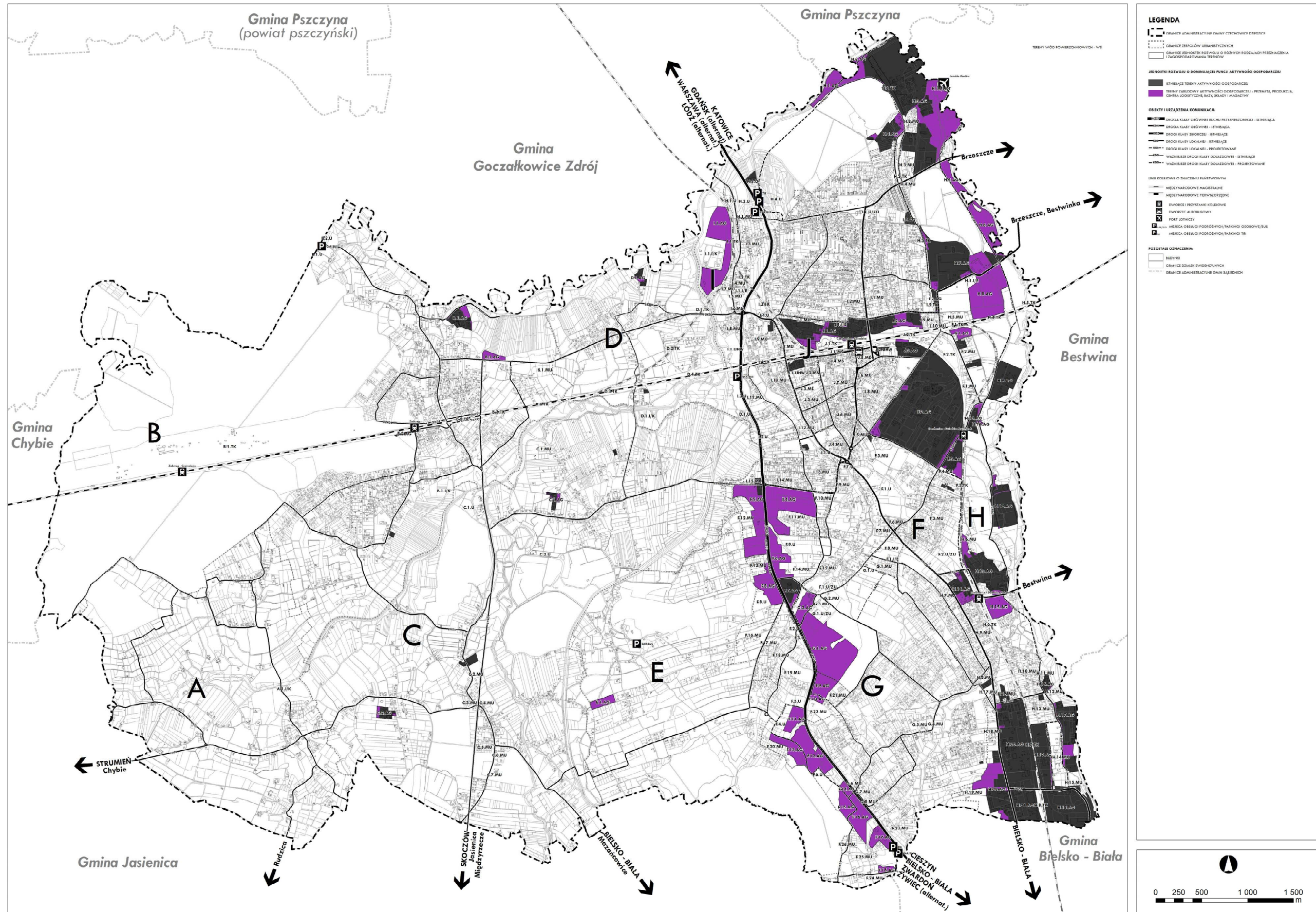
Pasmo rozwoju gospodarczego przewidziane dla realizacji działalności przemysłowo-usługowych zostało wyznaczone w strefie wzdłuż głównego układu komunikacyjnego, tj. jako obudowa drogi krajowej nr 1 i dróg klasy zbiorczej, wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy, a także wzdłuż linii kolejowych. Tworzą je w szczególności tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG), gdzie przewiduje się najbardziej intensywny rozwój większych zakładów i przedsiębiorstw, tworzących duże układy i kompleksy zabudowy przemysłowej, aktywności gospodarczej i usługowej. Planowana strefa rozwoju działalności aktywności gospodarczej i usługowych zajmuje powierzchnię 549 ha co stanowi blisko 8,26% powierzchni gminy.

Tereny na których planuje się rozwijać działalności aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz działalności usługowe przedstawia schemat nr 5. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów aktywności gospodarczej*, strona 38.

Położenie strefy rozwoju działalności aktywności gospodarczej, przemysłowych i usługowych wzdłuż głównego układu komunikacyjnego, tj. jako obudowa drogi krajowej nr 1 i dróg klasy zbiorczej, a także wzdłuż linii kolejowych, z tendencją ciężenia w kierunku centrum miasta, zapewnia szybki i wygodny dostęp komunikacyjny oraz podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną. Wyeksponowanie terenów wzdłuż układu komunikacyjnego decyduje o ich wysokiej randze w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Koncentracja terenów inwestycyjnych w wyznaczonym paśmie, oraz ich otwarcie w kierunku układu komunikacyjnego, izoluje tereny typowo mieszkaniowe, zlokalizowane za terenami rozwoju gospodarczego i usługowego, od uciążliwości komunikacyjnych oraz prowadzonych działalności przemysłowych, produkcyjnych i usługowych. Należy kształtować obudowę dróg w sposób skupiający wzdłuż nich najbardziej intensywną zabudowę oraz sposoby zagospodarowania terenu. Należy dążyć do podnoszenia jakości i atrakcyjności technologicznej terenów aktywności gospodarczej i usługowej poprzez dyslokację funkcji i obiektów niskiej jakości o charakterze dysharmonizującym, kolidującym funkcjonalnie i przestrzennie. Planuje się stopniową eliminację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych polegających na występowaniu obiektów i funkcji niekorzystnie wpływających na wizerunek i rozwój wyznaczonych terenów inwestycyjnych. W przypadku zdegradowanych i nieefektywnie użytkowanych terenów przemysłowych i aktywności gospodarczej należy dążyć do ich przekształcenia i przekwalifikowania funkcjonalnego oraz strukturalnego, ze szczególną dbałością o podniesienie jakości nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oraz harmonijne wkomponowanie w otoczenie. Ważnym elementem wpływającym na ożywienie takich terenów jest również powiązanie ich siecią komunikacji drogowej oraz ścieżek pieszo-rowerowych.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE  
KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ



Schemat nr 5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów aktywności gospodarczej. Źródło: opracowanie własne.



Na terenach aktywności gospodarczej i usługowych należy dążyć do kształtowania reprezentacyjnej i prestiżowej obudowy układu komunikacyjnego, zarówno drogowego jak i kolejowego. Ze szczególną starannością planować należy rozwój wszystkich obszarów węzłowych na styku z terenami aktywności gospodarczej. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu powinny podkreślać charakter tych obszarów wyznaczanych jako miejsca skrzyżowań układów drogowych, które należy kształtować jako miejsca centralne i prestiżowe, podkreślone i wyeksponowane w kierunku układu drogowego oraz harmonijnie powiązanie z otoczeniem. Jednocześnie należy kierować się zasadą podporządkowania charakteru zabudowy i zagospodarowania obszarów węzłowych do tych panujących w przyległych jednostkach rozwoju, tak aby związać funkcjonalnie i przestrzennie strukturę obszarów węzłowych z sąsiednimi zespołami zabudowy. Celem jest ochrona przed niekontrolowanymi, niedopasowanymi i rozproszonymi działaniami inwestycyjnymi.

Ważnym elementem podnoszącym atrakcyjność i standard terenów inwestycyjnych w gminie będzie planowane centrum logistyczne Zabrzeg-Czarnolesie. Wzmocni funkcjonalność i efektywność działania projektowanej struktury terenów aktywności gospodarczej i usługowej oraz pozycję gminy na mapie prężnie działających ośrodków usługowych w regionie. Należy dążyć do realizacji centrum logistycznego o najwyższej jakości technologicznej i organizacyjnej, powiązanego sprawnie z układami komunikacyjnymi.

Do pasma terenów aktywności gospodarczej należą również tereny kopalni górnictwa węgla kamiennego. Należy wspierać rozwój prowadzonych działalności związanych z funkcjonowaniem i obsługą kopalni, przy minimalizacji ich negatywnego wpływu na środowisko. Jednocześnie, na wypadek potrzeby przekształcenia działalności kopalni na nowe cele, dopuszcza się restrukturyzację terenów kopalni w kierunku funkcji usługowych, rekreacyjnych i zielonych. Konieczna jest ochrona i wyeksponowanie zabytkowych obiektów infrastruktury kopalnianej i obszarów oraz powiązanie ich siecią ścieżek rowerowych i pieszych z otoczeniem.

## **II. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny: terenów usługowych.**

W celu rozwoju i wzmocnienia terenów usługowych, wspierających rozkwit gminy pod względem gospodarczym i ekonomicznym, należy dążyć do utrwalenia i rozbudowy oferty usług publicznych i komercyjnych o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym. Należy wpierać rozwój wszystkich profili usługowych: handlu detalicznego, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> oraz handlu hurtowego, usług administracji, biur, gastronomii i rozrywki, kultury, usług drobnych, opieki zdrowotnej i społecznej, edukacji, nauki i szkolnictwa wyższego, bezpieczeństwa publicznego, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki, w tym schronisk, hoteli, moteli, usług sportu i rekreacji, a także logistyki, obsługi transportu i telekomunikacji, składów, magazynów, stacji obsługi samochodów i stacji paliw oraz usług przemysłowych związanych z działalnością produkcyjną i wytwórczością i rzemiosła. Strukturę usług należy budować przy uwzględnieniu kompozycji i charakteru poszczególnych założeń urbanistycznych oraz występujących w ich obrębie oczekiwań społecznych. Powinny być również kształtowane przy zachowaniu wysokich standardów estetycznych oraz funkcjonalno-użytkowych. Działalności usługowe planuje się rozwijać w szczególności na następujących terenach: zabudowy usługowej – usług, handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości (U), zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), zabudowy usługowej zielenią urządzoną (U/ZU) oraz handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW). Obszar rozwoju działalności usługowych, w skład którego wchodzi wymienione typy terenów zajmuje powierzchnię 149ha, co stanowi blisko 2,24% powierzchni gminy. Na wymienionych terenach funkcje usługowe mogą zajmować przeważającą część ich powierzchni lub całą powierzchnię. Będą one uruchamiać różnorodne oferty inwestycyjne, w przeważającej części dla

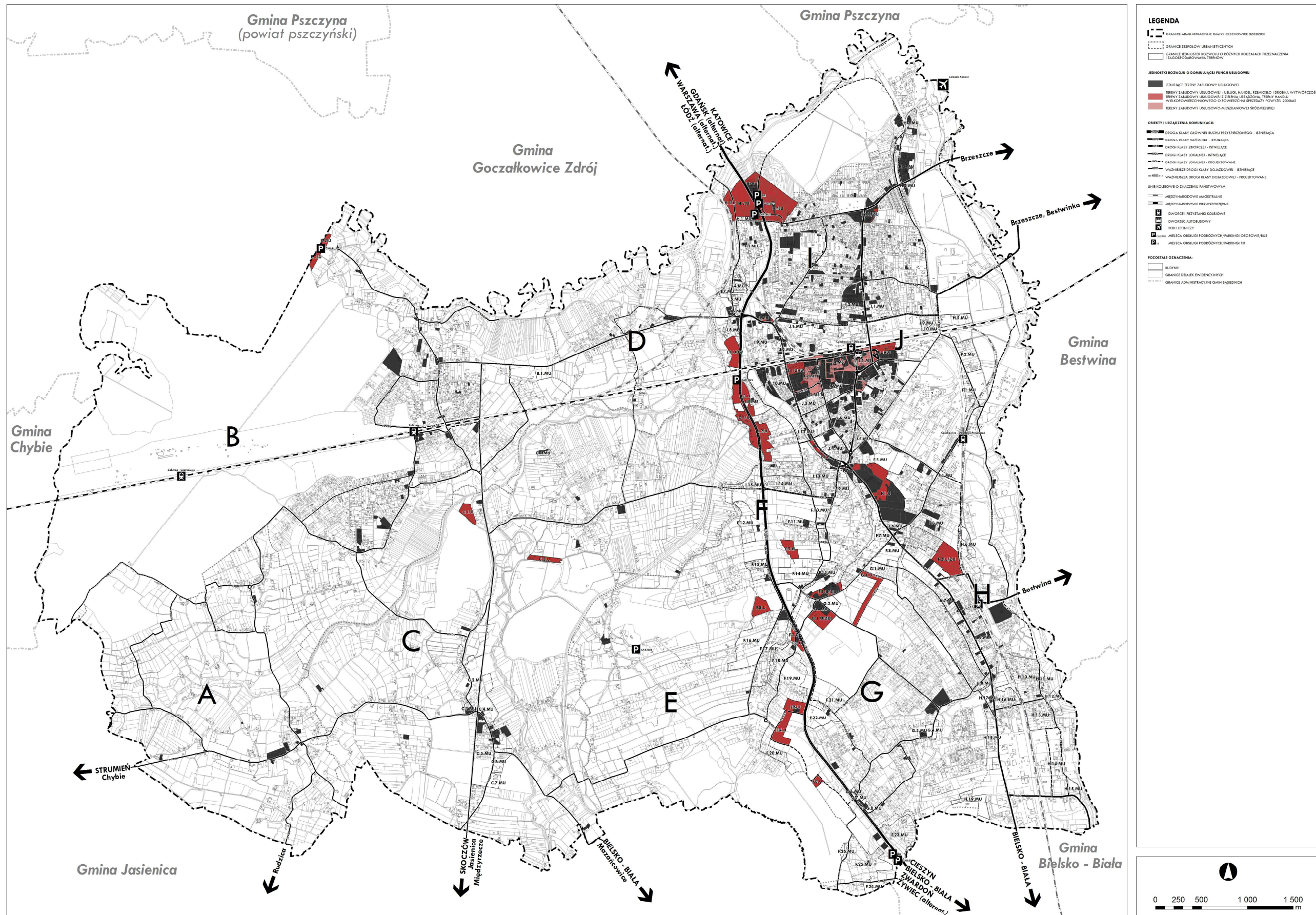
małych i średnich przedsiębiorstw. Planuje się, że rozwijane tu usługi będą tworzyły kompleksy jednorodnej, spójnej i wysokiej jakości zabudowy w otoczeniu zieleni i estetycznych przestrzeni publicznych. Tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> stanowią rezerwę dla realizacji zarówno obiektów wielkopowierzchniowego handlu detalicznego i hurtowego, jak również wielofunkcyjnych obiektów handlowo-usługowych. Realizację usług dopuszcza się również na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN), jako funkcję uzupełniającą, związaną z obsługą terenów mieszkaniowych i realizującą codzienne potrzeby mieszkańców. Mogą one być na tych terenach kształtowane w formie małych pojedynczych obiektów usługowych wolnostojących lub obiektów, lokali wbudowanych w zabudowę mieszkaniową. Powinny jednak być lokalizowane w lokalnych centrach usługowych, dostosowanych wielkością, zakresem i intensywnością do skali zespołu zabudowy, w którym się znajdują oraz do potrzeb okolicznych mieszkańców. Lokalne centra usługowe powinny być wyposażone w przestrzeń publiczną i zielenią urządzone. Należy dążyć do rozwoju koncentracji funkcji usługowych oraz kształtowania spójnych, powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie z otoczeniem centrów usługowych. Handel detaliczny oraz usługi publiczne powinny być skupiane w ośrodkach usługowych położonych w ważnych miejscach obsługiwanych obszarów – osiedli (pojedyncze jednostki rozwoju lub kilka jednostek rozwoju) i zespołów urbanistycznych, a także w centrum miasta. Należy budować czytelną hierarchię ośrodków usługowych:

- lokalnych - dla obsługi wydzielonych pojedynczych jednostek rozwoju oraz osiedli obejmujących kilka wydzielonych jednostek rozwoju,
- dzielnicowych - dla obsługi wydzielonych zespołów urbanistycznych,
- centrum miasta - nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim.

Tereny, na których planuje się rozwijać działalności usługowe przedstawia schemat nr 6. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów usługowych*, strona 41.



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE  
KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW USŁUGOWYCH



Schemat nr 6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów usługowych. Źródło: opracowanie własne.

W każdym osiedlu mieszkaniowym należy kształtować lokalne centra usługowe, wzmacniające identyfikację przestrzenną oraz podkreślające miejsca ważne pod względem funkcjonalnym i kompozycyjnym. Powinny pełnić rolę ośrodków aktywizacji oraz integracji społecznej i kulturalnej, w zasięgu których powinny być zlokalizowane tereny zielone oraz tereny sportu i rekreacji, w tym m.in. boiska, korty tenisowe, ścieżki zdrowia, siłownie na wolnym powietrzu, place zabaw. Należy dążyć do lokalizowania w ośrodkach usługowych usług sportu i rekreacji. Oferta kulturalna, sportowo-rekreacyjna, obsługi ruchu turystycznego oraz tereny zieleni powinny zapewniać dobry dostęp do różnych form wypoczynku i spędzania wolnego czasu dla wszystkich grup odbiorców: dzieci i młodzieży, młodych, rodzin z dziećmi, osób starszych, grup biznesowych. Należy uwzględnić różne możliwości finansowe oraz odmienne potrzeby odbiorców różnych grup wiekowych. Ofertę turystyczno-rekreacyjną należy rozwijać w powiązaniu z obszarami i obiektami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego. Usytuowanie lokalnych ośrodków usługowych powinno zapewnić do nich dostęp jak największej liczbie mieszkańców obsługiwanego osiedla w promieniu dojścia pieszego, a najlepiej jeśli promień ten nie będzie przekraczać 1,5 km. Wszystkie ośrodki usługowe należy powiązać siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Należy wzmacniać działania mające na celu poprawę dostępności i zróżnicowania usług dla mieszkańców zespołów mieszkaniowych, w których usługi są słabo wykształcone i gdzie występują ograniczone możliwości ich rozwoju ze względu na brak właściwych terenów, uwarunkowania własnościowe czy słabą przepustowość układu drogowego. Dopuszcza się lokalizację małych targowisk w ramach lokalnych i dzielnicowych centrów usługowych, przy czym muszą mieć jednorodną formę i stylistykę wszystkich obiektów handlowych oraz zapewnioną obsługę infrastrukturalną oraz parkingową.

W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do rozdzielania funkcji mieszkaniowych i usługowych, tak aby minimalizować uciążliwości wynikające z prowadzonych działalności usługowych na zabudowę mieszkaniową. Należy kształtować strefy wyłącznie mieszkaniowe, odizolowane od funkcji usługowych, np. poprzez projektowanie na tyłach zabudowy mieszkaniowej cichych, ustronnych wnętrz i podwórek dla użytku mieszkańców. W przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, należy dążyć aby obsługa zabudowy usługowej odbywała się od frontu zabudowy oraz wzdłuż układu komunikacyjnego.

Należy rozwijać także centra o znaczeniu ponad osiedlowym, do których należy zaliczyć centra w otoczeniu punktów przesiadkowych drogowej oraz kolejowej komunikacji zbiorowej - stacji, przystanków, dworców. Ich wzmacnianie będzie realizowane poprzez zwiększanie w tych rejonach szerokiej oferty usługowej o wysokiej jakości, wyposażonej w atrakcyjne i reprezentacyjne przestrzenie publiczne. W obszarach o znaczeniu ponadosiedlowym dopuszcza się hale targowe, przy czym muszą to być obiekty trwałe, wysokiej jakości pod względem formy i charakteru architektury, sposobu wykonania i stosowanych materiałów. Muszą być harmonijnie wkomponowane w otoczenie, z wyeksponowaną i starannie zaprojektowaną strefą wejściową i towarzyszącymi jej przestrzeniami publicznymi oraz ciągami pieszo-rowerowymi.

Należy dążyć do podnoszenia rangi i wielofunkcyjności ośrodka usługowego planowanego w centrum miasta. Powinny się tu rozwijać prestiżowe, eleganckie obiekty i lokale usługowe o podwyższonym standardzie wyposażenia, formach obsługi oraz jakości oferowanych usług i towarów. Należy dążyć do nielocalizowania w tej części miasta obiektów handlowych w formie supermarketów i hipermarketów. Wzdłuż ulic o funkcji usługowej należy dążyć do wykorzystania wszystkich parterów zabudowy dla celów usługowych i kształtowania ulic handlowych. Należy dążyć do również do ujednolicenia szaty graficznej szyldów, reklam i tablic informacyjnych oraz obiektów małej architektury oraz form zieleni. Obiekty i lokale handlowe powinny koncentrować się w szczególności



w obszarach hierarchicznie ważnych, takich jak Dworzec Główny PKP, przystanki autobusowe, miejsca węzłowe.

Kształtowanie ofert usługowych należy prowadzić przy uwzględnieniu specyfiki poszczególnych zespołów zabudowy oraz wymogów związanych z lokalizacją handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Oferta obiektów handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> powinna być zróżnicowana i dostosowana do funkcji oraz oczekiwań, jakie powinny pełnić takie obiekty w relacji z obszarami zlokalizowanymi w ich otoczeniu.

Należy dążyć do stworzenia szerokiej oferty kształcenia dającej możliwości edukacji na różnych poziomach: szkolnictwa podstawowego, ponadpodstawowego oraz wyższego. Należy rozwijać istniejące kierunki studiów wyższych, a także dążyć do uruchamiania nowych.

W odniesieniu do obiektów usług przemysłowych, związanych z produkcją i wytwórczością należy dążyć do stosowania nowoczesnych, wysokotechnologicznych rozwiązań produkcyjnych i wytwórczych, zachowujących wysokie standardy estetyczne, a także w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych związanych z oddziaływaniem usług przemysłowych na otoczenie. W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do nielocalizowania usług przemysłowych, które mogą być źródłem dysharmonii oraz kolizji funkcjonalnych i przestrzennych, a także konfliktów społecznych. Należy dążyć do nielocalizowania usług przemysłowych na obszarach ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przyrody i krajobrazu kulturowego. Należy dążyć do takiego sytuowania usług przemysłowych, które będzie rozdzielało funkcje i przeznaczenia wrażliwe od uciążliwości prowadzonych działalności usług przemysłowych. Należy stosować rozwiązania minimalizujące niekorzystne usytuowanie usług przemysłowych poprzez stosowanie stref zieleni izolacyjnej oraz stref usług innego typu odgradzających od oddziaływania uciążliwych usług przemysłowych. Należy wspierać rozwój prowadzonych usług przemysłowych poprawiając warunki ich funkcjonowania i umożliwiając dostosowanie charakteru działalności, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu do aktualnych wymogów technologicznych i prawnych, przy minimalizacji ich negatywnego wpływu na środowisko kulturowe i przyrodnicze. Należy dążyć do unowocześniania, restrukturyzacji mechanizmów technologicznych oraz podnoszenia jakości, estetyki zabudowy i zagospodarowania tych terenów, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości prowadzonej działalności. Dopuszcza się przekształcenia prowadzonych działalności przemysłowych na nowe cele i ich rozwój w kierunku nieuciążliwych funkcji usługowych.

### **III. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny: obszaru centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim.**

Szczególnie ważnym ośrodkiem usługowym jest centrum miasta, gdzie należy kształtować ośrodek o charakterze wielofunkcyjnym i wielowymiarowym. Zespół urbanistyczny obejmujący ścisłe centrum został oznaczony symbolem J. Jest wydzielony w obrębie ulic: Legionów, Gabriela Narutowicza, Michała Drzymały oraz Norberta Barlickiego. Zespół obejmuje jednostki rozwoju:

- zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ),
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW),
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów (AG),
- zieleni parkowej (ZP),

- tereny kolei (TK).

Układ kompozycyjny zespołu opiera się na osiach komunikacyjnych:

- ul. Niepodległości skrzyżowanej w formie ronda z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Juliusza Słowackiego,
- poprzecznie biegnących do ul. Niepodległości ulic: Kolejowej i Towarowej,
- ul. Romualda Traugutta.

Przez północny fragment zespołu przebiega poprzecznie linia kolejowa, która odcina znajdujące się w zespole urbanistycznym pasmo działalności aktywności gospodarczej (AG) od zlokalizowanych na południe od niego terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych. W paśmie aktywności gospodarczej rozwijają się działalności związane z obsługą transportu kolejowego, produkcyjne, przemysłowe i usługowe. Najważniejszymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej w zespole urbanistycznym są:

- kompleks Dworca Głównego PKP rozpościerający się wzdłuż ul. Kolejowej i ul. Towarowej, z placem Wolności na froncie głównego budynku dworca,
- przystanki autobusowe przy ul. Niepodległości naprzeciw kompleksu Dworca Głównego PKP,
- plac Jana Pawła II przy ul. Hugona Kołłątaja obudowany zabudową mieszkaniowo-usługową oraz usługową (Urząd Miejski, kościół),
- czytelnie zarysowane kompleksy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w otoczeniu ulic:
  - Marszałka Józefa Piłsudskiego, Niepodległości, Adama Mickiewicza, Jana Sobieskiego,
  - Adama Mickiewicza, Jana Sobieskiego, Klasztornej, Legionów,
  - wzdłuż ulicy Księdza Jana Nepomucena Barabasa,
  - wzdłuż bocznej odnogi ul. Niepodległości w rejonie zbiegu głównej linii ul. Niepodległości i ul. Legionów,
- kompleks przemysłowo-usługowy w obszarze ograniczonym ulicami: Legionów, Kolejowej i Smolnej,
- kompleks przemysłowo-usługowy z obiektem handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w obszarze u zbiegu ulic: Romualda Traugutta i Juliusza Słowackiego,
- zespoły budynków oświaty i edukacji zlokalizowane przy ulicach: Marii Konopnickiej, Targowej, Klasztornej oraz Żwirki i Wigury.

Planuje się wzmocnienie i podniesienie prestiżu centrum miasta, jako serca i wizytówki gminy. Powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów, a także budującą wspólną tożsamość i promującą turystykę miejską oraz kulturową. W tym celu należy dążyć do poprawienia estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Planuje się podkreślenie rangi i atrakcyjności najważniejszych osi kompozycyjnych poprzez kształtowanie wzdłuż nich wysokiej jakości, zróżnicowanych funkcji handlowych i usług publicznych. W budynkach mieszkalno-usługowych należy dążyć do wzmocnienia i uatrakcyjnienia usługowych parterów. Wzdłuż ul. Kolejowej, do ul. Sobieskiego, planuje się kształtowanie wielofunkcyjnej zabudowy w układzie pierzejowym, podkreślającej miejski charakter w tym obszarze. W całym obszarze należy dążyć do kształtowania nowoczesnych, przyjaznych przestrzennie i funkcjonalnie ulic usługowo-handlowych, gdzie ważne jest budowanie relacji i powiązań pomiędzy położonymi wzdłuż ulicy usługami a przestrzeniami publicznymi ciągów pieszych i placów. Wspólne przestrzenie wpłyną na integrację i aktywizację społeczną użytkowników ulic

handlowych, co przyczyni się do ich ożywienia. Należy dążyć aby wyposażenie ulic i placów było reprezentacyjne i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni publicznych w centrum miasta i jego okolicach. Szczególnie ważne jest budowanie w tej części miasta układu reprezentacyjnych przestrzeni publicznych – placów, alei, skwerów, zieleńców i parków, wyposażonych w jednolite obiekty małej architektury. Podniosą one atrakcyjność oraz wielofunkcyjny charakter centrum. Należy łączyć je z układem terenów zieleni. W obszarze wskazanej na rysunku Studium przestrzeni publicznej oraz stref ruchu pieszego należy planować modernizację i przekształcenia przestrzenne ze szczególną dbałością o zachowanie wysokiej jakości rozwiązań technologicznych i estetycznych. Konieczne jest ukształtowanie nowoczesnego, atrakcyjnego wizerunku obiektów i terenów należących do Dworca Głównego PKP oraz rejonu przystanków autobusowych przy ul. Niepodległości. Planuje się wzmocnienie roli i efektywności głównego węzła komunikacji transportu zbiorowego w rejonie dworca głównego PKP, jako naczelnego ośrodka transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne i krajowe. Należy również dążyć do budowania szczególnie reprezentacyjnej i eleganckiej obudowy oraz wyposażenia wskazanych obszarów hierarchicznie ważnych. Powinny one stanowić najważniejsze elementy kompozycyjne i funkcjonalne w projektowanej strukturze zespołu urbanistycznego. W obszarach lokalizacji zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej, we wnętrzach pomiędzy budynkami, należy dążyć do wyznaczania ustronnych, osłoniętych zielenią przestrzeni integracji oraz wypoczynku codziennego dla obsługi okolicznych mieszkańców. Należy dążyć do poprawy jakości technicznej i estetycznej budynków mieszkaniowych oraz ich otoczenia. W obszarze należy dążyć do regeneracji urbanistycznej terenów przemysłowych oraz nieefektywnie lub chaotycznie zagospodarowanych.

W całym zespole urbanistycznym należy dążyć do podniesienia rangi powiązań pieszych i rowerowych, przy czym szczególnie ważne jest budowanie i modernizowanie wskazanych powiązań pieszo-rowerowych oraz rowerowych. Powinny tworzyć ciągły układ komunikacyjny. Planuje się realizację reprezentacyjnej alei z mocną funkcją komunikacji pieszo-rowerowej wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Juliusza Słowackiego jako prestiżowe powiązanie pieszo-rowerowe poprzecznie usytuowane w stosunku do głównych osi komunikacji drogowej i stanowiące przeciwwagę dla silnego układu pionowego.

Realizację planowanych przemian funkcjonalno-przestrzennych należy opierać na inwestycjach publicznych. W pierwszej kolejności uruchamiać należy przedsięwzięcia publiczne mające na celu modernizację i usprawnienie systemów komunikacyjnych, parkingowych oraz infrastruktury technicznej. Zapoczątkują one procesy przekształcania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyczynią się do uruchomienia projektów komercyjnych, kontynuujących przyjęte założenia i kierunki rozwoju. Planuje się budowanie szerokiej, zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty usługowej, w tym usług kultury, sztuki i rozrywki, z ofertą dla turystów oraz dla mieszkańców, także dla dzieci i młodzieży - kina, kluby zainteresowań, muzyczne i taneczne, rozrywka dla rodzin z ofertą zabaw dla dzieci, usługi sportowo-rekreacyjne, takie jak: kręgle, squash, bilard, fitness, salony urody i odnowy biologicznej, gastronomia. Należy dążyć do budowania w tym obszarze silnej koncentracji wysokiej jakości usług o charakterze ogólnomiejskim. Założeniem jest tworzenie nowoczesnego, wielofunkcyjnego i śródmiejskiego charakteru zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania terenu.

#### **IV. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny: terenów rolniczych.**

Ważnym elementem składowym struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są grunty rolne. Stanowią tereny otwarte, cenne pod względem biologicznym oraz przyrodniczo-krajobrazowym. Należy dążyć do zachowania i ochrony gruntów rolnych, zlokalizowanych na terenach:

- zieleni krajobrazowej wyłączonych z zabudowy, stanowiących korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK),
- produkcji rolnej (R).
- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN).

Planuje się utrzymanie istniejących kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia zrównoważonej, ekologicznej gospodarki rolnej. W tym celu na tych terenach należy dążyć do powstrzymania rozwoju funkcji nie związanych z gospodarką rolną oraz funkcji i działań mogących w istotny sposób pogorszyć równowagę biologiczną lub negatywnie wpłynąć na wartości przyrodniczo-krajobrazowe. Produkcję rolną należy prowadzić przy zachowaniu ochrony obszarów i obiektów przyrody i krajobrazu naturalnego objętych ochroną prawną. Podstawową formą użytkowania rolniczego powinna być produkcja roślinna i specjalistyczna. Należy wspierać działania mające na celu rozwój rolnictwa ekologicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych działalności polegających na produkcji zwierzęcej typu przemysłowego, fermowego, w tym drobiu, trzody chlewnej, bydła, koni i zwierząt futerkowych.

Planuje się ochronę gruntów rolnych przed nową zabudową mieszkaniową. W tym celu na terenach produkcji rolnej nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w tym też nowej zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową, dla której w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej w niej działalności gospodarczej umożliwiona zostanie remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy dążyć aby zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa na terenach produkcji rolnej była określana w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to precyzyjnie wyznaczyć tereny istniejącej zabudowy oraz tereny rolne i jednocześnie zapewni skuteczną ochronę prawną przed zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach rolniczych.

Tereny produkcji rolnej zlokalizowane są również w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN). Należy wspierać działania mające na celu utrzymanie produkcji rolnej na tych terenach. Przekształcenia gruntów rolniczych w kierunku zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się tutaj, przy założeniu, że powinny być one planowane w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu możliwości kontynuacji produkcji rolniczej przez właścicieli istniejących gospodarstw rolnych w obrębie danej jednostki rozwoju MR/MN.

#### **V. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny: terenów budownictwa mieszkaniowego.**

**Ożywianie aktywności inwestycyjnej oraz kontrola procesów inwestycyjnych, w szczególności dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego.**

**Budowanie zwartych, harmonijnych i skończonych zespołów mieszkaniowych, obsłużonych komunikacyjnie i infrastrukturalnie, z dostępem do środków komunikacji publicznej oraz do usług publicznych.**

**Unikanie niekontrolowanych procesów rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych.**

**Ochrona przed zabudową terenów niezurbanizowanych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo.**

**Ochrona wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

**Właściwe kształtowanie terenów mieszkaniowych na styku z terenami otwartymi lub zielonymi, na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne.**

**Kształtowanie zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy.**

Zabudowę mieszkaniową planuje się rozwijać na następujących terenach: zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN). Obszary rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w skład których wchodzi wymienione typy terenów zajmują powierzchnię 2216ha, co stanowi przeszło 33% powierzchni gminy. W szczególności należy dążyć do wspierania rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, która najmocniej odpowiada aktualnym trendom rynku mieszkaniowego oraz preferencjom społecznym w gminie. Planuje się możliwość rozwoju szerokiej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej pod względem lokalizacji, formy oraz intensywności zabudowy. Rezerwa terenowa umożliwi realizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. W części gminy w obrębie sołectw planuje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Nie dopuszcza się na tych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Jej realizacja jest możliwa wyłącznie w granicach administracyjnych miasta. W całej gminie należy dążyć do unikania zbędnej intensyfikacji zabudowy, m.in.: poprzez ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich wskaźników: minimalnej wielkości działek budowlanych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy. Należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla typów jednostek rozwoju oraz dla poszczególnych jednostek rozwoju. Powinno się dążyć do wypracowania prawidłowych, jednolitych i spójnych standardów urbanistycznych, które umożliwią kształtowanie pożądanych proporcji powierzchni terenów zabudowanych do terenów zielonych i usługowych. Określenie jasnych reguł dotyczących relacji i zależności pomiędzy wielkością działek, intensywnością zabudowy a udziałem powierzchni zabudowy i powierzchni zieleni przyczyni się do budowania harmonijnych zespołów mieszkaniowych oraz unikania konfliktów przestrzennych i nadmiernej intensywności zabudowy. Należy dążyć do wypracowania w całej gminie jednolitych zasad i standardów urbanistycznych, które pozwolą kształtować wysokiej jakości i atrakcyjne środowisko mieszkaniowe.

Wyznaczone jednostki rozwoju, na których dominuje kierunek przeznaczenia terenu pod budownictwo mieszkaniowe przedstawia schemat nr 7. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Kierunki rozwoju terenów mieszkalnictwa*, strona 48.







Ważnym elementem kształtowania jednolitych zasad i standardów urbanistycznych jest określenie minimalnych wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone poniżej wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako najmniejsze dopuszczalne wielkości działek, ale stanowiące jednocześnie najmniej korzystny dozwolony wariant wielkości działek. W miarę możliwości należy dążyć to tego aby najmniejsze dopuszczone wielkości działek możliwe były w wyjątkowych przypadkach, np.: w sytuacji braku możliwości wydzielenia większych działek lub w zorganizowanych zespołach budownictwa społecznego, socjalnego. Należy dążyć aby wskazane minimalne powierzchnie działek traktowane były jako dolna granica przedziału możliwych powierzchni działek. Należy dążyć również aby wypracowane zasady i standardy urbanistyczne dla całej gminy traktowały większe działki niż działki minimalne wyznaczone w Studium jako prawidłowe i pożądane rozwiązanie. Rekomenduje się aby w ramach właściwego standardu urbanistycznego minimalna powierzchnia działek w granicach poszczególnych jednostek rozwoju wynosiła:

- MŚ - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000m<sup>2</sup>,
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400m<sup>2</sup>,
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>,
- U - tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400m<sup>2</sup>,
- U/ZU - tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500m<sup>2</sup>.

Przyjąć również można, że w części miejskiej jako standard można stosować mniejsze działki dla poszczególnych typów zabudowy niż na terenach sołectw.

Na obszarach planowanych do objęcia zbiorowym systemem odprowadzania ścieków, parametry działek ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny umożliwiać budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia obszaru do gminnej sieci odprowadzania ścieków, chyba że, budowa takich oczyszczalni zostanie uznana za niewskazaną ze względu na miejscowe warunki ekofizjograficzne.

Należy dążyć do ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarach nie przygotowanych do jej realizacji pod względem dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz zaplecza usługowego. W zakresie uruchamiania nowych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe należy kierować się zasadą dążenia do aktywizacji procesów inwestycyjnych przy jednoczesnej kontroli podejmowanych przedsięwzięć inwestorskich w celu przeciwdziałania i ochrony przed niekontrolowanym, rozproszonym rozwojem zabudowy, w szczególności na gruntach produkcji rolnej oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo, na których należy wzmocnić działania dotyczące ograniczania zabudowy.

Należy dążyć do realizacji zabudowy mieszkaniowej w powiązaniu z obsługą drogową oraz konieczną infrastrukturą techniczną, dostępem do środków komunikacji zbiorowej oraz do usług publicznych zaspokajających codzienne potrzeby mieszkańców, w szczególności oświaty i edukacji, służby zdrowia oraz bezpieczeństwa publicznego. Ważnym elementem nowej zabudowy powinna być także dostępność do ścieżek pieszych i rowerowych. Nowe tereny mieszkaniowe powinny stanowić w pełni wyposażone elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, umożliwiające ich harmonijne, bezkonfliktowe włączenie do istniejących zespołów zabudowy. Powinny być one kształtowane jako kontynuacja i uzupełnienie istniejącej zabudowy pod względem kompozycyjnym, funkcjonalnym i przestrzennym. Należy dążyć do budowania zwartych, spójnych i skończonych kompleksów zabudowy mieszkaniowej o jednolitej i harmonijnej strukturze zabudowy. Konieczne jest zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych. W szczególności dotyczy to realizacji pojedynczych inwestycji w oddaleniu lub w oderwaniu od wykształconych już struktur urbanistycznych, bez odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Nowe inwestycje powinny być lokalizowane w zasięgu terenów, na których istnieje już infrastruktura drogowa i techniczna oraz tam, gdzie najłatwiej ją rozbudować. Należy unikać realizacji inwestycji, tworzących nowe założenia i układy, których nie da się powiązać infrastrukturalnie, funkcjonalnie i przestrzennie w całość urbanistyczną. Należy kierować się zasadą ochrony gruntów rolniczych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo przed ich degradacją oraz obniżeniem ich wartości biologicznej. Rozwój nowej zabudowy powinien być wynikiem analizy koniecznych kosztów gminy związanych z uruchomieniem zaplecza infrastrukturalnego, drogowego oraz zapewnienia dostępu do usług publicznych, korzyści społeczno-ekonomicznych oraz zagrożeń i strat dla środowiska naturalnego.

W kształtowaniu nowych terenów mieszkaniowych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, tj. takiego rozwoju społeczno-gospodarczego, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, ekonomicznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych, a także ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. W Studium wyznacza się tereny nieurbanizowane, cenne przyrodniczo i krajobrazowo, wyłączone z zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. W skład tych terenów wchodzi m.in. tereny produkcji rolnej (R) oraz zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo (ZK), na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Planuje się ochronę tych terenów przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się tu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową istniejącej zabudowy, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju.



Należy dążyć również do ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków. W tym celu należy zabezpieczać przed zniszczeniem zabytkowe obszary i obiekty, a także wartościowe układy urbanistyczne i elementy kompozycji przestrzennej. Należy dążyć do harmonijnego i bezkonfliktowego połączenia zabytkowych oraz wartościowych elementów z otoczeniem. Należy wzmacniać, podkreślać i eksponować ich cenną wartość kulturową, przestrzenną i społeczną oraz dążyć do ich spójnego powiązania z nowymi, współczesnymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W przypadku planowania zabudowy na obszarze oddalonym od istniejącej zabudowy albo na styku z terenami otwartymi lub zielonymi lub na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne, a także w przypadku realizacji nowego większego założenia lub układu zabudowy mieszkaniowej, stanowiącego kompleks jednego lub kilku budynków, należy dążyć aby szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określane były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien również określać powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem oraz z terenami istniejącej zabudowy. W kształtowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie należy dążyć do stworzenia zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy. Przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności i konkurencyjności oferty mieszkaniowej. Rodzaje zabudowy mieszkaniowej należy dostosowywać do przyjmowanych założeń docelowego ich funkcjonowania – modelu własności i administrowania oraz specyfiki mieszkańców. Pozwoli to budować niejednolite, indywidualnie dobrane propozycje mieszkaniowe, np.: dla różnych klas społecznych, dla biznesu, mieszkania spółdzielcze, mieszkania socjalne, mieszkania na sprzedaż lub wynajem, mieszkania społeczno-czynszowe, mieszkania indywidualne, mieszkania zakładowe. W szczególności należy dążyć do zwiększenia oferty mieszkaniowej ukierunkowanej na potrzeby młodych oraz osób i rodzin o umiarkowanych dochodach poprzez dostosowanie mieszkań pod względem wielkości, standardu oraz sposobu nabycia lub najmu. Powinno się podjąć działania zmierzające do kształtowania konkurencyjnych cen mieszkań w stosunku do ich jakości oraz związanych z mieszkaniem dostępnych dogodności komunikacyjnych, infrastrukturalnych i usługowych.

#### **VI. Koncentracja działań polegających na wypełnianiu, uzupełnianiu oraz dokończaniu istniejącej tkanki urbanistycznej.**

##### **Podnoszenie jakości i atrakcyjności terenów zabudowanych oraz budowanie wysokiego standardu zamieszkiwania.**

##### **Rewitalizacja zdegradowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej.**

Właściwym sposobem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest dążenie do uzupełnienia oraz dokończenia istniejących założeń urbanistycznych. Wypełnianie istniejącej tkanki urbanistycznej umożliwi skończenie i skompletowanie już zurbanizowanych zespołów mieszkaniowych. Przyczyni się również do wyrównywania struktury zabudowy oraz do zbudowania regularnego, efektywnie wykorzystanego układu zabudowy. Ważnym elementem kształtowania budownictwa mieszkaniowego jest podnoszenie jakości i atrakcyjności terenów już zabudowanych oraz budowanie wysokiego standardu zamieszkiwania. Należy dążyć do waloryzacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i obsługujących ją obiektów i przestrzeni publicznych, a także do przeciwdziałania ich degradacji. Należy chronić i rozwijać wartościowe układy urbanistyczne zabudowy mieszkaniowej, ze szczególną dbałością o obiekty i obszary zabytkowe. Należy poprawiać strukturę i estetykę zabudowy oraz jej otoczenia. Korzystnie wpłynie na to nasycanie osiedli mieszkaniowych różnymi formami zieleni oraz terenami sportu i rekreacji, miejscami codziennego wypoczynku i rekreacji. Należy kształtować regularną sieć terenów zieleni i powiązań zielonych, wplecionych w układy zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowych. Dotyczy to m.in. obszaru w centrum miasta oraz terenów

mieszkańczych zlokalizowanych w otoczeniu centrum. Struktura tych terenów mieszkaniowych jest zróżnicowana i przepleciona funkcjami usługowymi. Należy dążyć do minimalizowania uciążliwości wynikających z prowadzonych działalności usługowych na zabudowę mieszkaniową. Konieczne jest kształtowanie w miarę możliwości stref wyłącznie mieszkaniowych, odizolowanych od funkcji usługowych, np. poprzez projektowanie na tyłach zabudowy mieszkaniowej cichych, ustronnych wnętrz i podwórek dla użytku mieszkańców. W przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, należy dążyć aby obsługa zabudowy usługowej odbywała się od frontu zabudowy oraz wzdłuż układu komunikacyjnego. Należy dążyć do oddzielania zespołów mieszkaniowych od funkcji generujących uciążliwości i obniżających jakość środowiska zamieszkiwania, w szczególności funkcji przemysłowych i produkcyjnych. W przypadku występowania takich funkcji w obszarach o przeważającej funkcji mieszkaniowej, należy dążyć do ich stopniowej restrukturyzacji w kierunku nieuciążliwych funkcji usługowych lub zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem utrzymania działalności produkcyjnych i przemysłowych na terenach mieszkaniowych powinna być ich nieszkodliwość na środowisko i zdrowie ludzi. Nie mogą one stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

Nierozłącznym elementem osiedli mieszkaniowych muszą być lokalne centra usługowe oraz przestrzenie publiczne, które sprzyjają ożywieniu aktywności i integracji społecznej. Budują jednocześnie identyfikację przestrzenną w osiedlach. Wyznaczają obszary hierarchicznie ważne pod względem kompozycyjnym i funkcjonalnym. Należy dążyć do wyznaczania takich lokalnych ośrodków usługowych oraz przestrzeni publicznych w każdym osiedlu i zespole mieszkaniowym.

Należy również dążyć do rewitalizacji zdegradowanych obszarów zabudowy miejskiej, w szczególności osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Podejmowane działania powinny służyć poprawie wyglądu i funkcjonalności osiedli poprzez modernizacje i remonty zabudowy, kształtowanie przestrzeni publicznych, lokalnych centrów usługowych, wnętrz zabudowy i podwórek oraz działania na rzecz aktywizacji społecznej mieszkańców, rozwijanie nowych form działalności gospodarczej, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw. Wnętrza zabudowy oraz przestrzenie publiczne należy kształtować w dostosowaniu do indywidualnych potrzeb okolicznych mieszkańców. Składnikiem odnowionej przestrzeni powinna być zróżnicowana, estetyczna zieleń urządzona. Dopuszcza się nadanie nowej funkcji obiektom i całym terenom. Należy dążyć do zwiększania potencjału turystycznego i kulturalnego rewitalizowanych obszarów.

### 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH.

Studium wyznacza liniowy układ planowanej struktury rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, określając liniowe przebiegi drogowe i kolejowe. Tworzą one system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg i linii kolejowych ma charakter ogólny, wskazujący orientacyjny przebieg poszczególnych dróg i linii kolejowych. Szczegółowe rozwiązania w zakresie właściwej szerokości projektowanych korytarzy komunikacyjnych oraz dokładna lokalizacja linii rozgraniczających tych korytarzy określająca podziały geodezyjne wyznaczające tereny przeznaczone dla realizacji układów komunikacyjnych, będzie określana na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów budowlanych, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Ze względu na orientacyjny przebieg wskazanych układów komunikacyjnych należy brać pod uwagę ich powiązania oraz zależności funkcjonalne i terenowe z pasmem przylegających do nich terenów. Relacje te są szczególnie ważne dla wyznaczonych przebiegów dróg, które są prowadzone przez tereny zróżnicowane własnościowo i funkcjonalnie. Przebiegi linii kolejowych prowadzone są w

obrębie wyznaczonych terenów kolei, co zabezpiecza przed ewentualnymi konfliktami własnościowymi i minimalizuje kolizje funkcjonalno-przestrzenne. Zagospodarowanie terenów wzdłuż układu drogowego należy kształtować w powiązaniu z przyległymi drogami, przy czym należy uwzględniać docelowe, szczegółowo wyznaczone ich przebiegi. Wzdłuż dróg, które wymagają budowy, przebudowy i poszerzenia należy pozostawić pasmo rezerwy terenu, wolne od zainwestowania, przeznaczone na perspektywiczną realizację funkcji drogowej.

Wyznaczone układy komunikacji drogowej i kolejowej przedstawia schemat nr 4. *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*, który został zamieszczony w rozdziale 3.3.2., na stronie 30.

Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejąca (droga krajowa nr 1),
- droga klasy głównej (KDG) – istniejąca,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące i projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące i projektowane.

Wyznaczone zostały następujące linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- międzynarodowe magistrale,
- międzynarodowe pierwszorzędne.

Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dla liniowego układu komunikacyjnego jest zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych oraz umożliwienie zmian i rozwoju systemów komunikacyjnych.

Liniowy układ komunikacyjny drogowy obejmuje istniejące drogi publiczne oraz planowane drogi publiczne. Wyznaczone drogi pełnią różne funkcje, w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych jednostek rozwoju, a także ich znaczenia w planowanym modelu komunikacyjnym. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, wewnątrzmięjskiej, wewnątrz zespołów urbanistycznych i jednostek rozwoju.

W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową, rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmięjski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 1 zapewniająca powiązania w kierunkach: Katowice oraz Bielsko-Biała, Cieszyn. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych zespołów urbanistycznych, zapewniający dojazd do poszczególnych jednostek rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Dokładny wykaz poszczególnych dróg oraz ich planowanych parametrów stanowi tabela nr 2. pt.: *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu*, stanowiąca załącznik nr 2 do Studium. Tabela precyzyjnie opisuje każdą wyznaczoną drogę, określając jej status (istniejąca/projektowana), nazwę, klasę, kategorię (krajowa/powiatowa/gminna), długość w metrach, planowaną szerokość drogi, ilość pasów oraz informację o węzłach, skrzyżowaniach lub koniecznych inwestycjach.

Układy liniowe komunikacji kolejowej obejmują istniejące drogi kolejowe. Planuje się rozwój komunikacji kolejowej poprzez przebudowywanie, remontownie i modernizowanie dróg kolejowych.

W ramach rozwoju transportu kolejowego planuje się realizację dwóch inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: modernizację linii kolejowej relacji Warszawa – Katowice – Wiedeń oraz budowę centrum logistycznego Zabrzeg-Czarsolesie, stanowiącego kolejową stację przeładunkową. Należy wspierać działania mające na celu realizację tych inwestycji. W zakresie działań wspomagających budowę centrum logistycznego Zabrzeg-Czarsolesie należy dążyć do modernizacji i rozbudowy układu dróg powiatowych i gminnych (dostosowanie nawierzchni oraz parametrów jezdni i przejazdów pod koleją do ruchu samochodów ciężarowych oraz towarowych) w celu zapewnienia bezkolizyjnej, wydajnej i szybkiej obsługi komunikacyjnej. Dopuszcza się również budowę alternatywnego połączenia komunikacyjnego z drogą krajową nr 1 w stosunku do obecnego dojazdu ulicami Waryńskiego i Korfantego. Konieczne jest również wyposażenie obszaru planowanej inwestycji w infrastrukturę zabezpieczającą przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych oraz zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających położone w jego sąsiedztwie wrażliwe ekosystemy przyrodnicze – leśne, torfowiskowe (m.in. Rezerwat Rotuz) przed skutkami wystąpienia poważnej awarii. Należy podjąć działania i rozwiązania technologiczne minimalizujące negatywne oddziaływanie zwiększonego ruchu transportu ciężkiego, w tym emisji spalin, hałasu, drgań, przenikania zanieczyszczeń do gleby i wód, na warunki bytowania gatunków objętych ochroną prawną.

Liniowe trasy komunikacji kolejowej są prowadzone w granicach terenów kolei oraz w granicach terenów zamkniętych. Tereny kolei stanowią blisko w całości tereny zamknięte. Planuje się również utrzymanie istniejących powiązań kolejowych prowadzonych poza granicami terenów zamkniętych, związanych z obsługą transportu przemysłowego na istniejących lub planowanych terenach aktywności gospodarczej, np.: bocznicą kolejową do obsługi przemysłu wydobywczego PG Silesia.

Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej i kolejowej zostały zamieszczone w rozdziale 7.

### 3.5. KIERUNKI ZMIAN DLA OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH, W TYM WYŁĄCZONYCH Z ZABUDOWY.

W Studium wyznacza się obszary niezurbanizowane, cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które ze względu na swą unikatową wartość w strukturze gminy należy chronić, w tym również przez przed rozwojem zabudowy. Na obszary niezurbanizowane składają się następujące tereny:

- zieleni parkowej (ZP)
  - 8 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 8,47 ha (0,13% powierzchni gminy),
- zieleni urządzonej (ZU)
  - 5 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 17,9 ha (0,27% powierzchni gminy),
- lasów (ZL)
  - 16 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 915,5ha (13,8% powierzchni gminy),
- cmentarzy (ZC)
  - 8 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 16,8 ha (0,25% powierzchni gminy),
- rodzinnych ogrodów działkowych (ZD)
  - 10 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 46,1 ha (0,7% powierzchni gminy),
- zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK)
  - 187 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 1277,0 ha (19,2% powierzchni gminy),
- produkcji rolnej (R),
  - 70 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 756,4 ha (11,4% powierzchni gminy),

- wód powierzchniowych (WS)
  - 163 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 447,5 ha (6,7% powierzchni gminy).

Schemat nr 3. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączane z zabudowy* został zamieszczony w rozdziale 3.3.1., na stronie 28.

Tereny niezurbanizowane zajmują powierzchnię 3486ha, co stanowi 52,5% powierzchni gminy. Głównymi założeniami polityki przestrzennej dla tych obszarów jest:

- ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych w gminie oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni i środowiska przyrodniczego,
- nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- wzmacnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz łąkowych, towarzyszących ciekom wodnym,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- tworzenie właściwych warunków dla zapewnienia przewietrzania obszarów zurbanizowanych,
- ochrona i kształtowanie terenów zieleni i otwartych dla pełnienia funkcji klimatycznych, zdrowotnych, biologicznych, krajobrazowych, a także rekreacyjnych i turystycznych,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Wdrażanie wyznaczonych celów rozwoju obszarów niezurbanizowanych pośrednio wpłynie na kondycję obszarów zurbanizowanych oraz całej gminy. Przyczynią się do podniesienia standardu życia mieszkańców oraz atrakcyjności zamieszkiwania i pracy w gminie.

Tereny niezurbanizowane można podzielić na większe kompleksy zwartej zieleni, budujące system terenów otwartych, zlokalizowane w przeważającej części poza obszarami zabudowanymi oraz mniejsze obszarowo typy terenów zieleni, rozproszone, stanowiące obudowę lokalnych dolinek cieków i zbiorników wodnych, które kształtują zielenią uzupełniającą, wypełniającą obszary zurbanizowane. Na tereny otwarte składają się następujące typy jednostek rozwoju: zieleni krajobrazowej wyłączane z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK), produkcji rolnej (R), lasów (ZL) i wód powierzchniowych (WS). Tworzą one zieloną obudowę dolin rzecznych: Wisły (korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym), rzeki Białej, Hłownicy wraz z dopływami Wapienicą i Jasienicą (korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym). Tereny niezurbanizowane kształtowane jako wewnętrzny element terenów zurbanizowanych to następujące typy jednostek rozwoju: zieleni parkowej (ZP), zieleni urządzonej (ZU), cmentarzy (ZC) i rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), a także również wewnętrznych klinów zieleni krajobrazowej ZK z wodami powierzchniowymi (WS). Wszystkie tereny składają się na cenną, unikatową strukturę przyrodniczo-krajobrazową. Szczególnie wysoką wartość dla całości tej struktury mają duże kompleksy terenów zieleni tworzących tereny otwarte. Są to tereny bardzo cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Decydują o równowadze przyrodniczo-biologicznej w skali miasta i całego regionu. Stanowią ostoje ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”. W kształtowaniu zagospodarowania tych obszarów należy dążyć do stosowania zasady zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego komponowania terenów o różnych funkcjach, z troską o unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Ważne jest również wzmocnianie polityki ochrony terenów przyrodniczo-krajobrazowych objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami Studium zawartymi w rozdziale 5. Tereny niezurbanizowane należy rozwijać poprzez prowadzenie



ekologicznej i zrównoważonej gospodarki rolnej oraz zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej i urządzonej, kształtowanie parków, zieleńców, skwerów, miejsc wypoczynku i rekreacji codziennej i weekendowej. W celu zachowania wartości przyrodniczej i biologicznej obszarów otwartych należy zabezpieczyć je przed rozwojem zagospodarowania, które może pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz wartości klimatycznej. Dotyczy to zarówno obszarów objętych ochroną prawną oraz innych cennych obszarów, dla których nie przewidziano dotychczas ochrony prawnej. Należy dążyć do ochrony wszystkich obszarów cennych przyrodniczo i zachowania ich wartości przyrodniczych i biologicznych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Na wyznaczonych obszarach niezurbanizowanych nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, z wyjątkiem sytuacji określonych dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Na terenach oznaczonych symbolami ZK i R dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy dążyć do tego aby dopuszczenie zabudowy na terenach niezurbanizowanych określane było w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to precyzyjnie określić zakres i zasady realizacji zabudowy, a jednocześnie wyznaczyć tereny wyłączone z zabudowy, co umożliwi skuteczną ochronę prawną przed zabudową na terenach niezurbanizowanych. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów niezurbanizowanych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu wartościowych cech przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów. Planuje się zachowanie istniejących oraz dopuszcza się realizację nowych terenów wód powierzchniowych – płynących i stojących. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Tereny otwarte o funkcjach ekologicznych powinny wiązać się z terenami zieleni urządzonej o przeznaczeniu rekreacyjnym, klimatycznym i estetycznym. Celem jest zachowanie istniejących i budowanie nowych powiązań ekologicznych oraz budowanie ciągłego przestrzennie systemu terenów zielonych i otwartych. Należy dążyć do zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych przeciętych układem drogowym i kolejowym. Przy realizacji układu drogowego, kolejowego, ścieżek pieszych i rowerowych należy dążyć do minimalizacji wycinki drzew położonych wewnątrz linii rozgraniczających terenów wyznaczonych dla ich realizacji. Dopuszcza się obiekty liniowe związane z infrastrukturą techniczną, z zastrzeżeniem, że należy dążyć do lokalizowania ich przebiegu w sposób minimalizujący konieczność wycinki istniejącego drzewostanu. Należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej wewnątrz linii rozgraniczających terenów istniejących i planowanych powiązań drogowych i pieszo-rowerowych. W obszarach na styku terenów produkcji rolnej z terenami zabudowy należy dążyć do zwiększania nasycenia zielenią oraz stosowania osłon w formie zieleni izolacyjnej, które ochronią przed ewentualnymi wzajemnymi uciążliwościami. Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych oraz dróg polnych na terenach produkcji rolnej i dróg leśnych w lasach, a także placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Powinny być one kształtowane jako elementy spajające obszary zurbanizowane i niezurbanizowane oraz budujące wzajemne korzyści i relacje pomiędzy nimi. Będzie to służyło również podnoszeniu jakości przestrzeni i atrakcyjności obszarów zielonych.

Na terenach niezurbanizowanych należy uwzględnić planowane inwestycje celu publicznego, w tym w szczególności: rozbudowę cmentarza komunalnego (3), wały powodziowe IV kategorii przewidziane do modernizacji (5), suchy polder powodziowy (6), tereny pod retencję wód (9).

W kształtowaniu terenów zielonych mniejszych obszarowo, rozproszonych, stanowiących zieleni uzupełniającą, wypełniającą obszary zurbanizowane, należy dążyć do wzmacniania funkcji i znaczenia tych terenów jako zielonych, uzupełniających przyległe tereny zabudowy, z zakazem zabudowy, z wyjątkiem szczególnych sytuacji określonych w kierunkach dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Planuje się włączenie poszczególnych terenów zielonych do ogólnego systemu terenów zielonych i rekreacyjnych oraz do systemu przestrzeni publicznych za pomocą powiązań funkcjonalno-przestrzennych: szpalery, komunikacja pieszo-rowerowa. Planuje się zachowanie istniejących kompleksów ogrodów działkowych, z dopuszczeniem budynków i budowli związanych z ich racjonalnym zagospodarowaniem i użytkowaniem, na zasadach określonych dla poszczególnych typów jednostek rozwoju, przy jednoczesnym dopuszczeniu przekształcenia funkcji ogrodów działkowych w kierunku zieleni parkowej i zieleni urządzonej, z możliwością realizacji funkcji sportu i rekreacji oraz wypoczynku w zieleni.

### 3.6. KIERUNKI ZMIAN DLA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH.

W Studium wyznacza się obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy. Obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy zajmują blisko połowę powierzchni gminy, tj. 3159 ha, co stanowi przeszło 47% powierzchni gminy. Do jednostek rozwoju składających się na obszary zurbanizowane należą:

- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ)
  - 6 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 26,4 ha (0,4% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)
  - 86 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 570,55 ha (8,6% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
  - 9 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 54,8 ha (0,8% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
  - 113 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 1296,7 ha (19,5% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN)
  - 54 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 267,4 ha (4,0% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy usługowej – usługi, handel rzemiosło i drobna wytwórczość (U)
  - 23 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 91,29 ha (1,4% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/ZU)
  - 4 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 16,6 ha (0,25% powierzchni gminy),
- tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW)
  - 3 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 14,4 ha (0,2% powierzchni gminy),
- tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG)
  - 55 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 557,52 ha (8,4% powierzchni gminy),
- tereny infrastruktury technicznej:
  - elektroenergetyki (I/E) – 4 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 2,5 ha (0,04% powierzchni gminy),
  - kanalizacji (I/K) – 4 jednostki, powierzchnia jednostek w sumie 12,6 ha (0,2% powierzchni gminy),
  - lotniska (I/LOT) – 1 jednostka, powierzchnia jednostki 0,7 ha (0,01% powierzchni gminy),

- tereny kolei (TK)
  - 26 jednostek, powierzchnia jednostek w sumie 247,9 ha (3,7% powierzchni gminy).

Schemat nr 3. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszary zurbanizowane, wyznaczone dla realizacji zabudowy i obszary wyłączone z zabudowy* został zamieszczony w rozdziale 3.3.1., na stronie 28.

Obszary zurbanizowane stanowią podstawę ożywienia i wzmocnienia potencjału gospodarczego i ekonomicznego gminy umożliwiając rozwój wszystkich obszarów inwestycyjnych, tj.: terenów aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów, terenów usługowych, obszaru centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim oraz terenów budownictwa mieszkaniowego. Zapewniają ciągłość dotychczasowych i stabilność perspektywicznych procesów zabudowy i zagospodarowania terenu. Głównymi założeniami polityki przestrzennej dla tych obszarów jest rozkwit gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Czechowice-Dziedzice i zwiększenie efektywności jej wszechstronnego rozwoju oraz podnoszenie standardu życia mieszkańców oraz atrakcyjności środowiska pracy i zamieszkiwania.

Przyjęty podział na jednostki rozwoju – tereny określające planowane rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów, ułatwia wyznaczenie precyzyjnych kierunków rozwoju dla poszczególnych obszarów zurbanizowanych. Założeniem jest kształtowanie kompletnych i spójnych wewnętrznych oraz skończonych i efektywnie użytkowanych zespołów zabudowy, harmonijnie powiązanych z systemem terenów zielonych. W tym celu należy dążyć do:

- wzmocnienia potencjału obszarów inwestycyjnych, przy jednoczesnej ochronie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- przeciwdziałania niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy w oderwaniu od potrzeb komunikacyjnych, infrastrukturalnych i usługowych,
- uporządkowania struktury terenów zabudowanych oraz minimalizowania istniejących oraz zmniejszania ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych,
- wypełniania i uzupełniania istniejących zespołów zabudowy w celu dokończania istniejącej tkanki urbanistycznej i zwiększania efektywności wykorzystania terenów,
- kształtowanie wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi terenami o różnych przeznaczeniach oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z terenami zieleni,
- rozwijania regularnego, nieprzerwanego układu terenów zieleni oraz o funkcji sportowo-rekreacyjnej, wkomponowanych w strukturę obszarów zurbanizowanych jako ważne elementy podnoszące jakość i estetykę środowiska zamieszkiwania oraz pracy, podwyższające standardy zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w gminie, a także wpływających na zwiększenie powierzchni gruntów czynnych biologicznie oraz wartościowych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, zapewniających równowagę przyrodniczą w poszczególnych obszarach zurbanizowanych oraz w całej gminie,
- rozwijania regularnego systemu przestrzeni publicznych, z dbałością o zachowanie ich wysokiej jakości oraz atrakcyjności, oraz z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb mieszkańców i turystów,

- rozwijania systemu lokalnych ośrodków usługowych, pełniących funkcjonalne i kompozycyjne centra założeń urbanistycznych, budujących identyfikację przestrzenną i tożsamość miejsca, a także rozwijających aktywność i integrację społeczną,
- wspierania rozwoju obszarów węzłowych, zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie w tych obszarach reprezentacyjnej, wysokiej jakości zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o harmonijne, bezkonfliktowe powiązanie zabudowy i zagospodarowania terenu z przylegającymi jednostkami rozwoju oraz z układem komunikacyjnym,
- rozwijania ciągłego, regularnego i wygodnego układu powiązań pieszych i rowerowych,
- bezkonfliktowego kształtowania powiązań komunikacji drogowej i kolejowej.

### 3.7. OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH - OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.

I. Wyznacza się, zgodnie z przepisami odrębnymi o rewitalizacji, obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych wskazane na rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* oraz na rysunku Studium *Obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych*. Do obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji zaliczono następujące rejon miasta:

A. Centrum

B. Kolonia

Osobnym oznaczeniem graficznym wskazano obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych, których powierzchnia jest większa niż obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji. Wszystkie obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji stanowią natomiast jednocześnie obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych. Wskazane obszary zostały wyznaczone na podstawie danych, będących wynikiem szczegółowych badań społeczno-gospodarczych, wykonanych na potrzeby sporządzanej przez gminę "Diagnozy na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji". Dopuszcza się aby wyznaczone granice obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji były rozszerzone na tereny przylegające do wskazanych na rysunku Studium granic. Dotyczy to możliwości ujęcia w granicach obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji również działek i budynków, które stykają się z wyznaczonymi granicami, ale znajdują się poza nimi, np. ze względu na to, że granica została poprowadzona wzdłuż osi drogi, obejmując zabudowę tylko po jednej stronie ulicy. W uzasadnionych przypadkach, wymagających rozszerzenia granic na tereny przylegające do wyznaczonych w Studium granic, dopuszcza się korektę przebiegu granic obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji i ich rozszerzenie na tereny przylegające do wskazanych w Studium granic. Umożliwi to m.in. włączenie do programów rewitalizacyjnych wszystkich nieruchomości przyporządkowanych adresowo do ulic, których osie stanowią wyznaczone w Studium granice obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji. Pozwoli to w takich przypadkach na objęcie działaniami rewitalizacyjnymi nieruchomości zlokalizowanych po obu stronach ulicy.

Celem wyznaczonych obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji i obszarów zdegradowanych jest identyfikacja terenów na obszarze gminy, w obrębie których skoncentrowały się problemy: społeczne, gospodarcze, środowiskowe, funkcjonalno-przestrzenne i techniczne, a także umożliwienie uruchomienia procedur i działań rewitalizacyjnych, zmierzających w kierunku wyprowadzania wskazanych obszarów z niekorzystnych, kryzysowych stanów. Należy dążyć na wskazanych obszarach do podjęcia działań naprawczych zmniejszających i likwidujących w miarę możliwości negatywne uwarunkowania. Działania należy prowadzić w sposób kompleksowy, skoncentrowany terytorialnie, poprzez zintegrowane prace na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe kierunki działań urbanistycznych opisano dla poszczególnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

**II.** Wyznacza się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Wszystkie obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji stanowią jednocześnie obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.

Jako obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji wskazuje się:

- **obszary zabudowy miejskiej:**

1. Centrum Miasta wraz z otoczeniem,
2. Kolonia Górnicza Żebracz z otoczeniem,
3. Otoczenie Pałacu Kotulińskich,
4. Obszar osiedli mieszkaniowych położonych na północ od ulicy Narutowicza oraz zabudowy zlokalizowanej przy ul. Drzymały,

- **obszary przemysłowe i pokolejowe:**

5. obszar ograniczony torami kolejowymi oraz ulicami: Drzymały, Narutowicza, Legionów,
6. obszar dawnej Rafinerii Czechowice,
7. obszar w sąsiedztwie kopalni w rejonie ulic: Górniczej i Węglowej,

- **obszar w trakcie rekultywacji:**

8. Kwaśne Doły na terenie dawnej Rafinerii Czechowice.

**III.** Dla wskazanych obszarów zabudowy miejskiej należy podejmować zintegrowane działania w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i kultury oraz zmian funkcjonalno-przestrzennych, które mają na celu przywrócenie świetności wartościowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu, podniesienie ich jakości i estetyki oraz aktywizację społeczną i gospodarczą, a przy tym korzystną zmianę wizerunkową, przy zachowaniu ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**IV.** Na wskazanym obszarze w trakcie rekultywacji należy prowadzić działania zmierzające do nadania i przywrócenia gruntom zdegradowanym i zdewastowanym wartości użytkowych, które z jednej strony zrekompensują niekorzystne zmiany powodowane dotychczasową działalnością, a z drugiej otworzą możliwość nowego, atrakcyjnego sposobu zagospodarowania tego terenu. Należy dążyć do wyznaczenia nowych cech i kierunków rozwoju, które pozwolą ożywić i na nowo uruchomić zdegradowaną przestrzeń oraz umożliwią atrakcyjne i efektywne jej wykorzystanie.

### **3.7.1. Obszary zabudowy miejskiej.**

Dla wyznaczonych obszarów zabudowy miejskiej należy podjąć indywidualne działania, dostosowane do potrzeb poszczególnych miejsc.

**1. Obszar zabudowy miejskiej – Centrum Miasta wraz z otoczeniem.**



Obszar jest zlokalizowany w ścisłym centrum miasta i obejmuje zróżnicowaną zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową. Ograniczony jest: od północy - terenami kolejowymi biegnącymi równolegle do ul. Zielonej, ul. Kolejowej i ul. Towarowej, od wschodu - ul. Norberta Barlickiego i ul. Prusa, od południa - pierwszą linią zabudowy ul. Łukasiewicza, od zachodu - pasem zabudowy przy ul. Legionów, ul. Chałupniczą i ul. Stawową. Zabudowa zlokalizowana w tym obszarze cechuje niejednorodność pod względem funkcji, gabarytu, typu i intensywności zabudowy oraz daty powstania. Znaczna część budynków objęta jest ochroną konserwatorską.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- podniesienie jakości, estetyki, rangi zabudowy i zagospodarowania terenów stanowiących obudowę głównych ulic, w szczególności: Kolejowej i Towarowej, Niepodległości, Józefa Piłsudskiego, Juliusza Słowackiego, Stanisława Moniuszki, Norberta Barlickiego, Jana Sobieskiego, ze zmianą profilu prowadzonych działalności oraz charakteru zabudowy w kierunku funkcji, specyfiki oraz klimatu typowych dla wielofunkcyjnych śródmiejskich centrów usługowych,
- budowanie większych koncentracji usług publicznych i komercyjnych, w szczególności wzdłuż ulic: Niepodległości, Kolejowej, Jana Sobieskiego, Juliusza Słowackiego i Józefa Piłsudskiego,
- optymalizacja wykorzystania przestrzeni poprzez wypełnianie terenów niezagospodarowanych oraz przebudowę, modernizację budynków i obiektów będących w złym stanie technicznym, pozbawionych walorów architektonicznych i estetycznych w celu lepszego ich wykorzystania i zmniejszenia dysharmonii funkcjonalno-przestrzennych,
- stopniowe przekształcanie terenów kolejowych nie potrzebnych dla rozwoju funkcji transportu kolejowego, w kierunku wysokiej jakości, wielofunkcyjnych usług śródmiejskich,
- kształtowanie nowoczesnego, prestiżowego centrum usługowego na terenach aktywności gospodarczej wzdłuż ul. Kolejowej i Towarowej jako rozwinięcie ośrodka usługowego w centrum miasta,
- rewaloryzacja zabudowy, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej według systemowych założeń programowo-przestrzennych dla całego obszaru,
- podniesienie standardu wyposażenia usług gastronomicznych, rozrywki, kultury, obsługi turystycznej i transportu publicznego w infrastrukturę techniczną spełniającą współczesne wymagania,
- poprawienie wewnętrznej integracji funkcjonalno-przestrzennej poprzez rewaloryzację istniejących oraz kształtowanie nowych wygodnych, dobrej jakości, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, powiązań pieszo-rowerowych oraz terenów zielonych,
- kształtowanie jednorodnych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych oraz dążenie do budowania regularnej, łatwo dostępnej struktury ich usytuowania,
- podkreślenie i wyeksponowanie najważniejszych obszarów i obiektów, stanowiących główne elementy struktury urbanistycznej pod względem funkcjonalnym, przestrzennym, kulturowym i kompozycyjnym, w celu podniesienia ich rangi oraz ich identyfikacji w przestrzeni, co w szczególności dotyczy następujących obiektów i obszarów:
  - kompleksu Dworca Głównego PKP wzdłuż ul. Kolejowej i ul. Towarowej, z placem Wolności na froncie głównego budynku dworca,
  - placu Dworca Głównego PKS przy ul. Niepodległości naprzeciw kompleksu Dworca Głównego PKP,
  - placu Jana Pawła II przy ul. Hugona Kołłątaja obudowanego zabudową mieszkaniowo-usługową oraz usługową,
  - terenów sportowo rekreacyjnych pomiędzy ul. Legionów, ul. Wąską i ul. Łukową,

- terenu parku miejskiego zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Juliusza Słowackiego, Norberta Barlickiego, Henryka Sienkiewicza oraz Żwirki i Wigury,
- tworzenie ciągłości pierzei zabudowy wzdłuż ulic: Niepodległości, Józefa Piłsudskiego, Juliusza Słowackiego, oraz wzdłuż pasaży pieszych wzdłuż ulic Juliusza Słowackiego i Stanisława Moniuszki, w celu wykreowania tzw. ulic i promenad handlowych o charakterze śródmiejskim,
- powiązanie funkcjonalno-przestrzenne terenów handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW) z terenami sąsiadującymi za pomocą przestrzeni publicznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz terenów zieleni, a w miejscach kolizji przestrzennych i funkcjonalnych, wzdłuż granic terenów UHW, wprowadzanie rozwiązań osłonowych, izolujących od uciążliwych funkcji oraz form zabudowy i zagospodarowania terenu,
- budowanie czytelnych kompozycyjnie zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość poszczególnych miejsc oraz ułatwiających ich lokalizację w strukturze miasta,
- kształtowanie wydajnego, dostosowanego dla potrzeb mieszkańców i turystów systemu obsługi parkingowej w centrum miasta,
- utrzymanie i wyeksponowanie wartościowych budynków oraz elementów zabudowy: formy, proporcji i skali zabudowy, rodzaju dachu, elementów kompozycji elewacji, a także stosowanie podobnych rozwiązań w nowych budynkach, sytuowanych w ich otoczeniu,
- budowanie i wzmacnianie atrakcyjnych wjazdów do centrum poprzez kształtowanie tzw. prestiżowych bram wjazdowych.

## **2. Obszar zabudowy miejskiej – Kolonia Górnicza Żebracz wraz z otoczeniem.**

Wyznaczony obszar obejmuje m.in. dobrze zachowany zespół zabudowy robotniczej, wybudowany w pierwszej dekadzie XX. wieku dla górników, równocześnie z uruchomieniem w jego sąsiedztwie kopalni węgla kamiennego. W obszarze zlokalizowany jest również kościół Św. Barbary zlokalizowany przy ul. Węglowej nr 56 oraz Szkoła Podstawowa nr 2 im. Królowej Jadwigi zlokalizowana przy ul. Węglowej nr 54. Obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części gminy, wzdłuż ulic: Górniczej, Węglowej, Świętej Barbary, Królowej Jadwigi, Józefa Rumana. Najcenniejszym elementem w obszarze jest zespół zabudowy robotniczej. Kompleks charakteryzuje się zwartym, jednolitym układem pod względem kompozycji, formy oraz intensywności zabudowy. Unikatowa wartość zespołu wynika z jednorodności i stylu zabudowy oraz sposobu usytuowania budynków, które tworzą ciasną, obustronną obudowę ulic, budując unikatowy klimat uporządkowanego, regularnego osiedla. Skala trzykondygnacyjnych budynków z dwuspadowym dachem oraz sposób zagospodarowania otoczenia budynków sprzyja budowaniu atmosfery małego miasteczka. Na tyłach budynków zlokalizowane są budynki gospodarcze oraz małe ogródki przydomowe. Jedna z odnóg ul. Węglowej jest wyposażona w zielony klin ze szpalerem drzew biegnący po środku drogi, który dodatkowo wzbogaca charakter tego miejsca. Pomiędzy zespołem zabudowy robotniczej oraz ulicami Królowej Jadwigi i Józefa Rumana zlokalizowany jest obszar obecnie niezabudowany, docelowo przewidziany do zurbanizowania. Ważnym aspektem kształtowania obszaru jest dążenie do harmonijnego powiązania istniejących elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej z nową zabudową oraz zagospodarowaniem, które będą stopniowo wypełniać obszar. Należy dążyć do kształtowania obszaru jako całości urbanistycznej, tworzącej czytelny, spójny układ pod względem przestrzennym, funkcjonalnym oraz kompozycyjnym.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- rewaloryzacja kompleksu zabudowy robotniczej w zakresie zabudowy, zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej według systemowych założeń programowo-przestrzennych dla całego obszaru w celu odbudowania i wyeksponowania jego walorów, przy zachowaniu cech historycznych oraz przy dostosowaniu funkcjonalno-przestrzennym do wymogów mieszkańców,
- ochrona, utrzymanie i podkreślenie walorów historycznej kompozycji, formy i proporcji zabudowy oraz układu komunikacji pieszej i drogowej,
- podniesienie jakości i estetyki zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- poprawienie wewnętrznej integracji funkcjonalno-przestrzennej poprzez kształtowanie wygodnych, dobrej jakości, atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- przekształcenie ogródków przydomowych zlokalizowanych na tyłach budynków mieszkalnych w atrakcyjne i estetyczne tereny zielone zapewniające przestrzeń integracji, rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
- kształtowanie jednorodnych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych oraz dążenie do budowania regularnej, łatwo dostępnej struktury ich usytuowania,
- kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość zespołu oraz ułatwiającej jego lokalizację w strukturze miasta;
- kształtowanie powiązań pieszo-rowerowych zapewniających wygodną obsługę zarówno dla mieszkańców, jak również dla turystów.
- kształtowanie jednolitej polityki parkingowej dla całego obszaru - poprawienie wydajności parkingowej, wyznaczenie miejsc parkingowych oraz zasad ich użytkowania, w sposób który nie będzie zaburzać istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz nie będzie obniżać estetyki i jakości wizerunkowej miejsca.

### **3. Obszar zabudowy miejskiej – otoczenie Pałacu Kotulińskich.**

Kompleks położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 (1KDGP), w rejonie skrzyżowania ulic: Mikołaja Kopernika, Zamkowej i hrabiego Kotulińskiego. Obszar obejmuje bezpośrednio otoczenie Pałacu Kotulińskich oraz tereny zlokalizowane na zachód od ul. Mikołaja Kopernika i ul. Legionów. Zlokalizowane są tu tereny szczególnie cenne w skali gminy i regionu pod względem wartości kulturowych i zabytkowych oraz przyrodniczych. Obszar obejmuje obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Występują tu istniejące i projektowane pomniki przyrody, a także stanowiska występowania chronionych gatunków roślin. Zlokalizowane tu są obiekty i obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo, proponowane do objęcia ochroną prawną – proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- wyeksponowanie i podkreślenie obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków,
- dążenie do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych sprzyjających zmianie użytkowania zespołu podworskiego, towarzyszącego pałacowi, w kierunku zgodnym z rangą i charakterem funkcji realizowanych w pałacu,
- podniesienie jakości, estetyki, rangi zabudowy i zagospodarowania terenów stanowiących sąsiedztwo zabytkowego zespołu pałacowego i podworskiego oraz parku,
- ochrona i wyeksponowanie zabytku archeologicznego – pozostałości najstarszego zamku czechowickiego,
- kształtowanie atrakcyjnych, estetycznych i dostępnych terenów zieleni parkowej, urządzonej i krajobrazowej, wykorzystujących naturalne walory przyrodnicze (stawy, istniejące i projektowane pomniki przyrody), harmonijnie powiązanych z zabytkowymi obiektami,

- stanowiących efektowną oprawę architektury i jej funkcjonalne uzupełnienie, jako integralny element całego założenia,
- eliminacja obiektów dysharmonijnych,
  - modernizacja istniejących oraz kształtowanie nowych dobrej jakości, atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszo-rowerowych, powiązanych z obiektami i obszarami zabytkowymi oraz cennymi przyrodniczo i krajobrazowo,
  - kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość poszczególnych obiektów i miejsc;
  - kształtowanie wydajnego, dostosowanego dla potrzeb mieszkańców i turystów systemu obsługi parkingowej,
  - zapewnienie możliwości rozwoju inwestycyjnego poprzez dopuszczenie wzbogacania zabudowy i zagospodarowania o nowe obiekty, które będą uzupełniać i harmonijnie wpisywać się w program użytkowy zespołu – funkcje sportowo-rekreacyjne (korty, mini-golf, plenerowe ścieżki zdrowia, siłownie, polany imprez plenerowych, amfiteatr), gastronomiczne, kulturalne, obsługi turystyki, hotelowe oraz infrastruktura techniczna.

#### **4. Obszar zabudowy miejskiej – Obszar osiedli mieszkaniowych położonych na północ od ulicy Narutowicza oraz zabudowy zlokalizowanej przy ul. Drzymały .**

Obszar obejmuje osiedla mieszkaniowe zlokalizowane na północ od ulic: Gabriela Narutowicza i Michała Drzymały oraz fragmentu ul. Legionów, na południe od ulic: Węglowej, Świętej Barbary i Józefa Rumana, od wschodu ograniczone ulicami: Agrestową i Głowackiego, a od zachodu ograniczone drogą krajową nr 1 (DK1), należące do tzw. Osiedla Północ i na fragmencie na wschód od ul. Romualda Traugutta do tzw. Osiedla Barbara. Zlokalizowana jest tu zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa pod względem typu, wysokości i intensywności. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W centrum obszaru, wzdłuż osi wewnętrznej osiedla, którą buduje ul. Szkolna, zlokalizowany jest układ zabudowy wielorodzinnej wysokiej i średniowysokiej, składającej się z bloków 11-to i 5-cio kondygnacyjnych wybudowanych w latach 80-tych. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy zabudowa usługowa zlokalizowana w samodzielnych, niskich budynkach lub w formie zintegrowanej z funkcją mieszkaniową, jako usługi wbudowane z zabudową mieszkaniową. Centralny punkt osiedla stanowi teren zieleni urządzonej, który pełni funkcję rekreacyjną i wypoczynkową dla mieszkańców okolicznej zabudowy mieszkaniowej. W południowo-zachodniej części obszaru zlokalizowany jest XIXw. kościół Najświętszej Maryi Panny Wspomożenia Wiernych z cmentarzem. Przy ul. R. Traugutta 11 zlokalizowany jest duży kompleks Zespołu Szkół Technicznych i Licealnych im. S. Staszica.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- rewaloryzacja kompleksu w zakresie zabudowy, zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu zamieszkiwania i zwiększenia atrakcyjności osiedla, również w zakresie walorów estetyczno-wrażeńiowych, przy dostosowaniu funkcjonalno-przestrzennym do występujących w obszarze potrzeb mieszkańców oraz uwarunkowań i możliwości technicznych,
- zwiększenie czytelności kompozycyjnej oraz funkcjonalnej obszaru poprzez kształtowanie miejsc hierarchicznie ważnych, centralnych, podkreślanych estetycznymi atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi, zielenią urządzonej oraz obiektami małej architektury, a tym samym budowanie identyfikacji funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych fragmentów osiedla,

- powiązanie funkcjonalno-przestrzenne i kompozycyjne zespołu zabudowy robotniczej z otoczeniem,
- dostosowanie do historycznego założenia zespołu zabudowy robotniczej nowej zabudowy i zagospodarowania planowanych w jego sąsiedztwie - dostosowanie pod względem gabarytu zabudowy, układu kompozycyjnego, nasycenia zielenią, zachowania powiązań komunikacyjnych,
- zwiększenie nasycenia obszaru przestrzeniami publicznymi i różnymi formami zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej,
- podniesienie jakości i estetyki zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- kształtowanie estetycznych, dopasowanych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- kształtowanie powiązań pieszo-rowerowych zapewniających wygodną obsługę zarówno dla mieszkańców, jak również dla turystów.
- kształtowanie systemowej polityki parkingowej dla całego obszaru - poprawienie wydajności parkingowej, wyznaczenie miejsc parkingowych oraz zasad ich użytkowania, w sposób który nie będzie zaburzać istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz nie będzie obniżać estetyki i jakości wizerunkowej obszaru.

### **3.7.2. Obszary przemysłowe i kolejowe.**

#### **5. Obszar ograniczony torami kolejowymi oraz ulicami: Drzymały, Narutowicza, Legionów.**

Obszar jest zlokalizowany wzdłuż linii kolejowej oraz rejonu Dworca Głównego PKP, na północ od ścisłego centrum miasta. Obejmuje tereny przemysłowe związane z działalnością i obsługą transportu kolejowego. Znajdują się tu wartościowe obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Część obszaru ma status terenów zamkniętych. Obszar przechodzi w ostatnim czasie transformację funkcjonalno-przestrzenną polegającą na przekształcaniach terenów kolejowych i przemysłowych w kierunku wysokiej jakości funkcji aktywności gospodarczych oraz usługowych, dopasowanych do sąsiedztwa z wielofunkcyjnym, prestiżowym centrum miasta.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- podniesienie jakości, estetyki, rangi zabudowy i zagospodarowania terenów, ze zmianą profilu prowadzonych działalności oraz charakteru zabudowy w kierunku funkcji, specyfiki oraz klimatu typowych dla działalności aktywności gospodarczych oraz usługowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wielofunkcyjnego śródmiejskiego centrum usługowego,
- optymalizacja wykorzystania przestrzeni poprzez wypełnianie terenów niezagospodarowanych oraz przebudowę, modernizację budynków i obiektów będących w złym stanie technicznym, pozbawionych walorów architektonicznych i estetycznych w celu lepszego ich wykorzystania i zmniejszenia dysharmonii funkcjonalno-przestrzennych,
- stopniowe przekształcanie terenów kolejowych nie potrzebnych dla rozwoju funkcji transportu kolejowego, w kierunku wysokiej jakości działalności aktywności gospodarczej i usług,
- kształtowanie estetycznej i prestiżowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu wzdłuż torów kolejowych, w szczególności na wysokości budynków Dworca Głównego PKP,
- utrzymanie i wyeksponowanie wartościowych budynków oraz elementów zabudowy i infrastruktury technicznej: formy, proporcji i skali, rodzaju dachu, elementów kompozycji



- elewacji, a także stosowanie podobnych rozwiązań w nowych budynkach, sytuowanych w ich otoczeniu,
- kształtowanie dobrej jakości, atrakcyjnych przestrzeni publicznych i powiązań pieszo-rowerowych, wyposażonych w zieleni urządzoną,
  - kształtowanie dopasowanych do przemysłowego charakteru obszaru, jednorodnych stylistycznie i kolorystycznie, obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
  - podkreślenie i wyeksponowanie najważniejszych obiektów i elementów budujących układ urbanistyczny i jego charakter pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i kompozycyjnym, co w szczególności dotyczy:
    - terenów wzdłuż torów kolejowych, w szczególności na wysokości budynków Dworca Głównego PKP,
    - terenów wzdłuż estakady prowadzonej ulicą Romualda Traugutta,
    - terenów wzdłuż ulic: Narutowicza i Drzymały,
  - tworzenie jednolitości stylistycznej i jakościowej zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż terenów kolejowych oraz ulic: Narutowicza i Drzymały, ,
  - kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość obszaru,
  - budowanie i wzmacnianie atrakcyjnych, czytelnych wjazdów i wejść do zespołu.

## **6. Obszar dawnej Rafinerii Czechowice.**

Obszar ograniczony jest od zachodu ul. Norberta Barlickiego, od południa ul. Bolesława Prusa i od wschodu ul. Łukasiewicza, ul. Pionową i ul. Kraszewskiego wraz z pasem zabudowy. Obejmuje tereny przemysłowe związane z działalnością dawnej rafinerii. Znajdują się tu wartościowe obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- kształtowanie jakości, estetyki zabudowy i zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem zmiany profilu prowadzonych działalności oraz charakteru zabudowy w kierunku funkcji, specyfiki oraz klimatu typowych dla działalności aktywności gospodarczych oraz usługowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wielofunkcyjnego śródmiejskiego centrum usługowego - w kierunku wysokiej jakości działalności aktywności gospodarczej i usług,
- optymalizacja wykorzystania przestrzeni poprzez wypełnianie terenów niezagospodarowanych oraz przebudowę, modernizację budynków i obiektów będących w złym stanie technicznym, pozbawionych walorów architektonicznych i estetycznych w celu lepszego ich wykorzystania i zmniejszenia dysharmonii funkcjonalno-przestrzennych,
- kształtowanie estetycznej i wysokiej jakości zabudowy oraz zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Norberta Barlickiego i ul. Bolesława Prusa, a także wzdłuż torów kolejowych,
- kształtowanie dopasowanych do przemysłowego charakteru obszaru, jednorodnych stylistycznie i kolorystycznie, obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- tworzenie jednolitości stylistycznej i jakościowej zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż terenów kolejowych oraz ulic: Norberta Barlickiego i Bolesława Prusa,
- kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość obszaru,
- budowanie i wzmacnianie atrakcyjnych, czytelnych wjazdów i wejść do zespołu.

## **7. Obszar w sąsiedztwie kopalni w rejonie ulic: Górniczej i Węglowej.**

Obszar otoczony jest: od zachodu - ul. Topolową, od północy i wschodu - ul. Nad Wisłą i fragmentem ul. Górniczej, od południa ul. Węglową. Obejmuje tereny przemysłowe i poprzemysłowe - mieszkaniowo-usługowe, związane z działalnością i obsługą działalności kopalni węgla kamiennego PG "SILESIA". Znajdują się tu wartościowe obiekty i urządzenia infrastruktury górniczej wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

W celu rewitalizacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- podniesienie jakości, estetyki, rangi zabudowy i zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem zmiany profilu prowadzonych działalności oraz charakteru zabudowy w kierunku funkcji, specyfiki oraz klimatu typowych dla działalności aktywności gospodarczych oraz usługowych dla kierunku przeznaczenia AG oraz mieszkaniowo-usługowych w jednostce MU,
- optymalizacja wykorzystania przestrzeni poprzez wypełnianie terenów niezagospodarowanych oraz przebudowę, modernizację budynków i obiektów będących w złym stanie technicznym, pozbawionych walorów architektonicznych i estetycznych w celu lepszego ich wykorzystania i zmniejszenia dysharmonii funkcjonalno-przestrzennych,
- stopniowe przekształcanie terenów w kierunku wysokiej jakości działalności aktywności gospodarczej i usług w jednostce AG oraz funkcji mieszkaniowo-usługowych w jednostce MU,
- kształtowanie estetycznej i prestiżowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Górniczej i ul. Węglowej,
- utrzymanie i wyeksponowanie wartościowych budynków, budowli oraz elementów infrastruktury technicznej: formy, proporcji i skali, rodzaju dachu, elementów kompozycji elewacji, a także stosowanie podobnych rozwiązań w nowych budynkach, sytuowanych w ich otoczeniu,
- kształtowanie dobrej jakości, atrakcyjnych przestrzeni publicznych i powiązań pieszo-rowerowych, wyposażonych w zieleni urządzoną,
- kształtowanie dopasowanych do poprzemysłowego charakteru obszaru, jednorodnych stylistycznie i kolorystycznie, obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- podkreślenie i wyeksponowanie najważniejszych obiektów i elementów budujących układ urbanistyczny i jego charakter pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i kompozycyjnym,
- tworzenie jednolitości stylistycznej i jakościowej zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Górniczej i ul. Węglowej,
- kształtowanie identyfikacji przestrzennej budującej tożsamość obszaru,
- budowanie i wzmacnianie atrakcyjnych, czytelnych wjazdów i wejść do zespołu.

### **3.7.3. Obszar w trakcie rekultywacji – 8. Kwaśne Doły na terenie dawnej Rafinerii Czechowice.**

Obszar obejmuje osadniki zlokalizowane na terenie dawnej rafinerii (tzw. doły kwasowe) przy ul. Norberta Barlickiego, na wysokości skrzyżowania z ul. Juliusza Słowackiego.

W celu rekultywacji obszaru należy podjąć następujące działania:

- usunięcie zdeponowanych w osadnikach odpadów będących źródłem zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,

- rekultywacja terenu zapewniająca nadanie i przywrócenie gruntom zdegradowanym i zdewastowanym wartości użytkowych,
- zapewnienie możliwości rozwoju inwestycyjnego poprzez dopuszczenie wzbogacania zabudowy i zagospodarowania o nowe obiekty, które będą uzupełniać i harmonijnie wpisywać się w przeznaczenie całej jednostki rozwoju o profilu aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG),
- podniesienie jakości i estetyki zagospodarowania terenu.

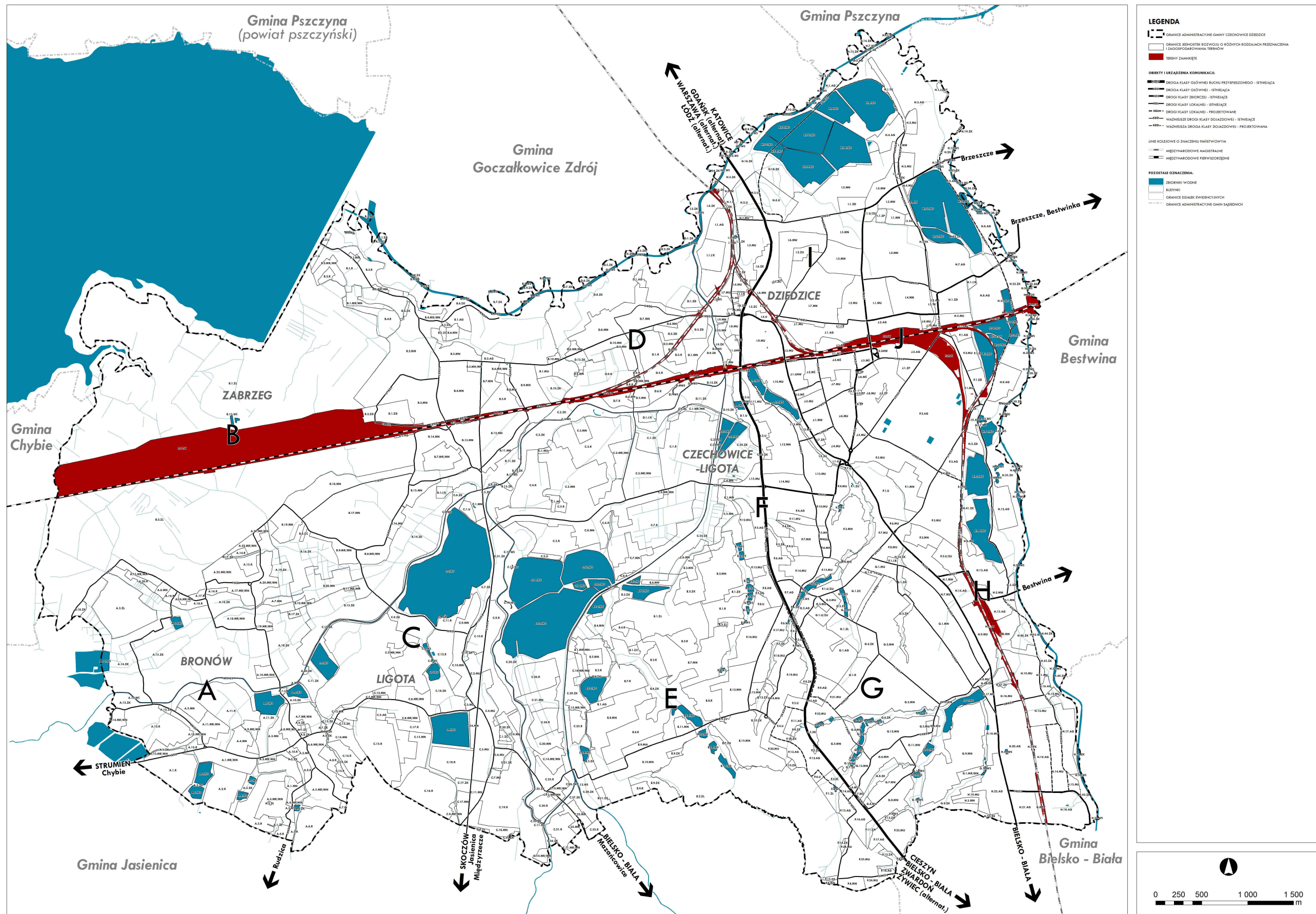
### 3.8. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE.

Granice terenów zamkniętych, określonych w trybie przepisów odrębnych, zlokalizowane są w przeważającej części wewnątrz wyznaczonych terenów kolei (TK), zajmując blisko całą ich powierzchnię. Nieznaczna część terenów kolei nie stanowi terenów zamkniętych. Są to tereny, które w świetle przepisów odrębnych uzyskały status terenów otwartych. W kilku przypadkach, na niewielkiej powierzchni w stosunku do całej powierzchni terenów zamkniętych, granice terenów zamkniętych zlokalizowane są w obrębie terenów: zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG). Na obszarze gminy tereny zamknięte stanowią wyłącznie tereny zamknięte kolejowe. Dla terenów zamkniętych nie zostały ustalone strefy ochronne. Należy dążyć do optymalizacji zasięgów terenowych związanych z docelowym układem terenów kolejowych zamkniętych i nie będących terenami zamkniętymi. Należy dążyć do uporządkowania stanu prawnego terenów potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uruchomieniem inwestycji na terenach, dla których uzasadnione jest wyłączenie z wykazu terenów zamkniętych.

Granice terenów zamkniętych przedstawia schemat nr 8 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – tereny zamknięte*, strona 69.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - TERENY ZAMKNIĘTE



Schemat nr 8. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Tereny zamknięte. Źródło: opracowanie własne.

### 3.9. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M.<sup>2</sup>

Wyznacza się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, o dominującym udziale handlu detalicznego, na terenach handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW). Są to tereny, które uwzględniają stan istniejący w postaci obecnie funkcjonujących obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, a także umożliwiają realizację nowych inwestycji tego typu. Zlokalizowane są blisko centrum miasta, w miejscach zapewniających dobrą obsługę komunikacyjną. Dwa tereny zlokalizowane są w zespole urbanistycznym obejmującym centrum miasta (J) - u zbiegu ulicy Legionów z ulicą Kolejową oraz u zbiegu ulicy Juliusza Słowackiego z ulicą Romualda Traugutta. Trzeci teren został wyznaczony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 1, pomiędzy nią a ulicą Wenecką.

Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> należy lokalizować w wyznaczonych obszarach na podstawie ustaleń planu miejscowego. Należy dążyć do dobrego skomunikowania wyznaczonych obszarów siecią komunikacji zbiorowej. Będzie to sprzyjało odciążeniu układu drogowego poprzez ograniczenie indywidualnych podróży samochodami w kierunku centrów handlowych, zlokalizowanych blisko centrum miasta. Należy również zapewnić wygodne powiązania pieszo-rowerowe. Należy dążyć do budowania wielofunkcyjnych ośrodków usługowych, tworzących różnorodną i szeroką ofertę usługową. Nie dopuszcza się realizacji ośrodków handlu detalicznego o profilu wyłącznie spożywczym i o powierzchni sprzedaży wyłącznie powyżej 2000m<sup>2</sup>. Dopuszcza się lokalizację dużych obiektów handlowych specjalistycznych.

W kształtowaniu zabudowy należy dążyć do uwzględnienia kontekstu urbanistycznego oraz harmonijnego nawiązania do istniejącej w obrębie obszarów oraz w ich otoczeniu zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestycje należy realizować przy zastosowaniu zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem oraz degradacją środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Nie dopuszcza się lokalizacji otwartych placów składowych. Należy dążyć do kształtowania wysokiej jakości, estetycznych kompleksów oraz ich otoczenia. Elementem towarzyszącym każdemu kompleksowi usługowemu powinna być zieleń urządzona oraz przestrzeń publiczne. Należy budować skończone kompozycyjnie, spójne i uporządkowane układy zabudowy usługowej z czytelnymi, wyeksponowanymi istotnymi elementami zabudowy i zagospodarowania terenu: strefami wjazdu, frontu zabudowy, głównych wejść, miejsc centralnych, placów, skwerów i zieleńców. Należy podkreślać miejsca i obiekty hierarchicznie ważne. Wzdłuż układu komunikacyjnego należy sytuować reprezentacyjne formy zabudowy i zagospodarowania terenu oraz najbardziej prestiżowe funkcje. Obiekty i sposoby zagospodarowania związane z obsługą kompleksów usługowych, zapewniające dostawy, zbiórkę i wywóz odpadów, obsługę techniczną, a także składy i magazyny oraz obiekty drobnej produkcji im towarzyszące, należy lokalizować na tyłach planowanych zespołów usługowych.

### 3.10. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ.

#### 3.10.1. Wyznaczone elementy kompozycji przestrzennej do uwzględnienia.

Wyznaczono ważne elementy kompozycji przestrzennej, mające szczególne znaczenie dla rozwoju terenów, na których są zlokalizowane. Są to:

- obszary hierarchicznie ważne,



- osie widokowe do zachowania,
- dominanty do wyeksponowania.

Dla wyznaczonych obiektów i obszarów ważnych elementów kompozycji przestrzennej należy ze szczególną dbałością kształtować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne tych obiektów i obszarów. Należy prowadzić działania mające na celu harmonizowanie relacji i zależności pomiędzy wyznaczonymi obiektami i obszarami a ich otoczeniem.

### **3.10.2. Zasady budowania układów urbanistycznych.**

Ważnym elementem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jest stosowanie zasad kompozycji przestrzennej, przyczyniających się to do podnoszenia jakości, czytelności oraz tożsamości poszczególnych zespołów urbanistycznych.

W zakresie budowania kompozycji przestrzennej należy dążyć do stosowania następujących zasad:

- budowania powiązań nowych zespołów zabudowy z istniejącą tkanką urbanistyczną, polegających na kontynuacji, rozwinięciu istniejących układów urbanistycznych w nawiązaniu do ich charakterystycznych elementów, takich jak: ułożenie, porządek, powtarzalność, rytm, proporcje zabudowy do terenów zielonych, kształt zabudowy, itp.
- harmonijnego uzupełniania istniejących układów zabudowy w celu wypełnienia i domknięcia kompozycji oraz budowania regularnych, zwartych i czytelnych całości urbanistycznych,
- utrzymania historycznej kompozycji urbanistycznej i historycznego kształtu przestrzennego obszarów zabytkowych, cennych kulturowo, z zachowaniem ich charakteru funkcjonalnego tj.: układu ulic, placów, linii zabudowy, dominant, obszarów hierarchicznie ważnych, osi widokowych oraz gabarytów budynków, kształtów dachów, linii podziałów parcelacyjnych,
- kształtowania miejsc hierarchicznie ważnych budujących ośrodki ciężkości założeń urbanistycznych, takich jak prestiżowe przestrzenie publiczne, place, eleganckie ulice handlowe i pasaże, centra usługowe, cenne wnętrza urbanistyczne, miejsca węzłowe, ze szczególnym uwzględnieniem i wzmocnieniem znaczenia wyznaczonych na rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* obszarów hierarchicznie ważnych, oraz rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych,
- nasykania struktury urbanistycznej systemem wzajemnie powiązanych, estetycznych i czytelnych przestrzeni publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przestrzeni publicznych wskazanych na rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*,
- wzmocnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji zieleni jako elementu konstytuującego przestrzenie publiczne, miejsca hierarchicznie ważne oraz centra funkcjonalno-przestrzenne zespołów urbanistycznych, a także stanowiącego o wysokiej jakości przestrzeni i sposobu zagospodarowania;
- wypełniania zespołów zabudowy reprezentacyjną, estetyczną i zróżnicowaną zielenią urządzoną, uzupełniającą i wzmacniającą cechy kompozycji urbanistycznej,
- budowania i podkreślania prestiżowej, wyjątkowej rangi miejsc wjazdów do miasta, do centrum oraz do poszczególnych zespołów urbanistycznych poprzez kształtowanie tzw. bram wjazdowych, identyfikujących poszczególne wjazdy, z zachowaniem skali i kompozycji miejsca, ochrony i wyeksponowania wskazanych na rysunku Studium dominant do wyeksponowania, a także innych niewyznaczonych w skali Studium: dominant architektonicznych, naturalnych

- terenowych i krajobrazowych, charakterystycznych, malowniczych panoram i widoków, a także włączenie ich w obszary przestrzeni publicznych i powiązanie ich z przestrzeniami publicznymi,
- zachowania, wzmocnienia oraz wyeksponowania wskazanych osi widokowych do zachowania,
  - stosowania wskazanych w kierunkach szczegółowych dla poszczególnych jednostek rozwoju maksymalnych wysokości zabudowy dla kształtowania dominant urbanistycznych, których lokalizacje powinny wynikać z analiz kompozycyjnych i funkcjonalnych oraz powinny podkreślać miejsca centralne, hierarchicznie ważne i powinny stanowić harmonijnie wkomponowane elementy w strukturę urbanistyczną i panoramy widokowe sylwety zabudowy, przy zachowaniu skali całych założeń urbanistycznych,
  - kształtowania atrakcyjnej kompozycji krajobrazu naturalnego, o wysokich walorach estetycznych oraz o przemyślanym rozmieszczeniu dominant krajobrazowych, z poszanowaniem i podkreśleniem cech indywidualnych, przy uwzględnieniu obiektów i obszarów chronionych,
  - przekształcenia obszarów dysharmonijnych, nieefektywnie wykorzystanych i zdegradowanych, mające na celu ich uporządkowanie, nadanie nowych funkcji i wartości użytkowych oraz ożywienie gospodarcze i społeczne oraz eliminację obiektów chaotycznych.

Należy dążyć aby wyznaczone zasady kompozycji przestrzennej były stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określać ustalenia zapewniające harmonijne powiązanie kształtowanych zespołów z terenami otaczającymi, zarówno w zakresie formy zabudowy, jak również relacji funkcjonalnych i kompozycyjnych, budujących wzajemne zależności i korzyści, np.: poprzez wyznaczanie powiązań pieszych i rowerowych, ciągłości terenów zieleni i przestrzeni publicznych.

Szczególnie starannego opracowania rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych wymagają obszary położone w centrum miasta oraz w jego otoczeniu, gdzie przekształcenia powinny prowadzić do poszerzenia i wzmocnienia funkcji wielofunkcyjnego ośrodka centrum miasta i śródmieścia. W rejonie centrum z jeszcze większą starannością i dokładnością należy opracować wskazane obszary hierarchicznie ważne oraz przestrzenie publiczne, gdzie należy zadbać o zachowanie szczególnie wysokiej jakości rozwiązań technologicznych, funkcjonalnych i estetycznych. Powinny one stanowić najważniejsze elementy kompozycyjne i funkcjonalne w projektowanej strukturze zespołu urbanistycznego. Dokładnego i szczegółowego opracowania rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych wymagają również obszary wskazanych przestrzeni publicznych w rejonach sołectw i wyznaczonych tam obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym: centrum Bronów, centrum Zabrzeg, centrum Ligota. Wskazane przestrzenie publiczne stanowiąc będą o rozwoju i wzmocnieniu funkcji usługowych i mieszkaniowych całych projektowanych założeń urbanistycznych. Za pomocą wykreowanych przestrzeni publicznych oraz działaniom mającym na celu ożywienie tych przestrzeni planuje się zbudowanie centrów zespołów urbanistycznych w znaczeniu funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym. Dobre ukształtowanie i wyposażenie wspólnych przestrzeni wpłynie na integrację i aktywizację społeczną mieszkańców. Przyczyni się do identyfikacji przestrzennej i społecznej poszczególnych miejsc na mapie gminy. Należy dążyć do tego aby podejmowane w wymienionych obszarach decyzje architektoniczno-urbanistyczne zmierzały do budowania centrów usługowych o funkcjach handlowych, kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych, wyposażonych w ogólnodostępne, funkcjonalne, estetyczne i przyjazne dla użytkowników przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni. We wszystkich tych obszarach należy podejmować działania w kierunku tworzenia harmonijnej i uporządkowanej tkanki urbanistycznej o wysokich walorach kompozycyjnych i estetycznych, ze szczególną troską i starannością w zakresie kształtowania i wyposażenia przestrzeni publicznych. Należy dążyć do budowania relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy przestrzeniami publicznymi a położonymi w ich sąsiedztwie usługami. Takim relacjom sprzyjać będą np.: tereny zieleni, place, skwery, zieleńce, miejsca dla dzieci,

atrakcyjne umebrowanie przestrzeni (ławki, fontanny, posągi, pomniki, urządzenia sportu i rekreacji) oraz ciągi piesze i rowerowe. Należy dążyć aby wyposażenie przestrzeni publicznych było dobrej jakości i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni w kreowanych centrach – w mieście oraz w sołectwach.

**ROZDZIAŁ IV**  
**KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE**  
**ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA**  
**TERENÓW**

## 4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

I. Na rysunku Studium wydzielono różne typy jednostek rozwoju, określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów, których granice przeprowadzono w taki sposób aby wyodrębnić obszary o określonych funkcjach oraz typach i kierunkach urbanizacji.

Jednostki rozwoju podzielono na cztery grupy rodzajów przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- **tereny zabudowy:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN), tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość (U), tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/ZU), tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW), tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG),
- **tereny infrastruktury technicznej:** tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki (I/E), kanalizacji (I/K), lotniska (I/LOT), tereny kolei (TK),
- **tereny zieleni:** tereny zieleni parkowej (ZP), tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny lasów (ZL), tereny cmentarzy (ZC), tereny rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK),
- **tereny rolnicze i wody powierzchniowe:** tereny produkcji rolnej (R), tereny wód powierzchniowych (WS).

W ramach wymienionych grup rodzajów przeznaczenia i zagospodarowania terenu uszczegółowiono znaczenie niektórych z nich:

- tereny elektroenergetyki (I/E) – należy rozumieć jako tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej wraz z zielenią towarzyszącą oraz towarzyszącą infrastrukturą drogową i kolejową,
- tereny kanalizacji (I/K) – należy rozumieć jako tereny obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej służących oczyszczaniu ścieków przemysłowych i komunalnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej, wraz z zielenią towarzyszącą oraz towarzyszącą infrastrukturą drogową,
- tereny lotniska (I/LOT) – należy rozumieć jako tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją lotniska, wraz z zielenią towarzyszącą oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową,
- tereny kolei (TK) – należy rozumieć jako obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej wraz z towarzyszącymi transportowi kolejowemu funkcjami, takimi jak: składy, magazyny, bazy transportowe, centra logistyczne, a także usługami towarzyszącymi obiektom obsługi podróży transportu kolejowego, takimi jak: usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, usługi rozrywki, biura, usługi obsługi turystyki - schroniska, hotele, usługi służb publicznych oraz mieszkania towarzyszące budynkom kolejowym, wraz z zielenią towarzyszącą oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogową.



Kierunki określające przeznaczenia oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych typów jednostek rozwoju określone zostały w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczenia, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów jednostek rozwoju.*

II. Dla poszczególnych typów jednostek rozwoju oraz dla pojedynczych jednostek rozwoju wyznaczono kierunki dotyczące planowanych przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów. Określają one funkcje oraz rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenu, których realizacja jest możliwa lub ograniczona w oparciu o wskazane warunki w granicach poszczególnych typów jednostek rozwoju.

W tym celu dla poszczególnych typów jednostek wyszczególniono:

- **kierunek przeznaczenia dominującego** – przeważające, wiodące na obszarze jednostki rozwoju przeznaczenia oraz sposoby zagospodarowania terenów,
- **kierunek przeznaczenia uzupełniającego** – dopełniające, rozszerzające, wzbogacające funkcje oraz rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenów, towarzyszące w granicach jednostki rozwoju przeznaczeniom dominującym, nie kolidujące z nimi, przy czym nie mogą stać się kierunkiem przeznaczenia dominującego w granicach jednostki rozwoju,
- **kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach** – wyjątki i specyficzne rodzaje przeznaczenia, których zaistnienie w granicach jednostki rozwoju uzależnione jest od wyznaczonych warunków i zasad, przy czym nie mogą stać się kierunkiem przeznaczenia dominującego w granicach jednostki rozwoju,
- **inne ustalenia** – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (max. wysokość zabudowy, min. % powierzchni biologicznie czynnej działki, max. % powierzchni zabudowanej), także planowane ograniczenia oraz kierunki rozwoju określone dla obszaru jednostki rozwoju.

Ustalenia dotyczące określonych w Studium kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów odnoszą się do wyznaczonych jednostek rozwoju. Nie dotyczą poszczególnych działek budowlanych. Jeżeli w ramach typu jednostki rozwoju wskazane są jednocześnie: kierunki przeznaczenia dominującego oraz kierunki przeznaczenia uzupełniającego, oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego usytuowanych w granicach tej jednostki rozwoju, każde z wymienionych kierunków przeznaczeń może wystąpić indywidualnie na działce budowlanej, przy uwzględnieniu ograniczeń i zasad zapisanych dla poszczególnych rodzajów jednostek rozwoju, w tym m.in. wynikających z kierunków przeznaczeń możliwych na określonych warunkach. Należy również każdorazowo uwzględniać uwarunkowania wynikające z planowanego systemu komunikacyjnego - kolejowego, drogowego i pieszo-rowerowego oraz zamierzeń związanych z realizacją terenów publicznych - zielonych, rekreacyjnych, sportowych i przestrzeni ogólnodostępnych, które także mogą wpłynąć na ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określonych obszarów. Nie wszystkie typy jednostek rozwoju mają określone kierunki przeznaczeń możliwych na określonych warunkach. Jest to ustalenie zamierzone. Wskazane zostały ograniczenia dla wybranych kierunków przeznaczeń oraz związanych z nimi rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów.

Dla obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w dniu wejścia w życie niniejszego studium oraz w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę, ustalenia zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę należy traktować jako

stan istniejący. W przypadkach, kiedy zapisy zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę nie spełniają ustaleń przyjętych w Studium, dopuszcza się aby w sporządzanych w tych obszarach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenia, parametry i wskaźniki zgodne z ustaleniami określonymi w planach obowiązujących i w wydanych pozwoleniach na budowę. Dotyczy to również dopuszczonej w planach obowiązujących zabudowy siedliskowej.

Niezależnie od wyznaczonych rodzajów kierunków przeznaczeń w obszarach poszczególnych jednostek rozwoju dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczeń oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejących lub planowanych:

- dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, postojowych, ścieżek pieszych i rowerowych, placów, skwerów,
- parkingów i garaży naziemnych i podziemnych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe,
- powierzchni zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym min.: parków, skwerów, zieleńców,
- powierzchni sportowych i rekreacyjnych oraz placów zabaw,
- wód powierzchniowych – cieków oraz zbiorników wodnych,
- miejsc na odpady komunalne,
- obiektów małej architektury – ogrodzeń, pomników, fontann, rzeźb, akcentów architektonicznych, zadaszeń, pergoli, tarasów,
- budowli terenowych, m.in.: podjazdów, schodów, ramp, elementów urządzenia parku lub ogrodu, nośników reklamowych,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – sieci, przyłączy, urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną.

**III.** W celu precyzyjnego określania kierunków przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych typów jednostek rozwoju posłużono się następującymi rodzajami zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z nie więcej niż 2 mieszkaniami, przy czym zaleca się aby maksymalna wysokość tej zabudowy nie przekraczała 12 m,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z więcej niż 2 mieszkaniami,
- zabudowa usługowa – rozumiana jako następujące typy usług, które mogą wystąpić w granicach poszczególnych typów jednostek rozwoju:  
handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, targowiska, obiekty handlu hurtowego, gastronomii, usługi rzemiosła, rozrywki (sale taneczne, dyskoteki, obiekty organizacji imprez masowych i zbiorowych – festiwale, koncerty, wesela, itp.), a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, biura, obiekty konferencyjne, edukacja, opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, organizacji społecznych, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usług obrotu przesyłek, ochrony zdrowia, usług sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, służb publicznych, kultu religijnego, a także składy, magazyny towarzyszące działalności usługowej, centra logistyczne, bazy transportowe, drobne usługi produkcyjne, związane z drobną wytwórczością, stacje paliw oraz stacje obsługi samochodów, itp.,

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- zabudowa zagrodowa – rozumiana jako zespół budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, obejmujących dom mieszkalny, zabudowania gospodarskie, budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej (służące przechowywaniu środków produkcji rolnej, prowadzeniu produkcji rolnej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych),
- zabudowa przemysłowa i produkcyjna – rozumiana jako większe działalności przemysłowe i produkcyjne, przemysł ciężki, obejmujący: przemysł wydobywczy oraz działalności związane z obsługą górnictwa, przemysł budowlany, przemysł chemiczny, przemysł elektromaszynowy, przemysł mineralny, działalności związane z obsługą rolnictwa, a także towarzyszące tym działalnościom składy, magazyny, przy czym poszczególne typy działalności oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania występują opcjonalnie w granicach poszczególnych typów jednostek rozwoju,
- produkcja rolna – rozumiana jako działalność rolnicza wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej, polegająca na prowadzeniu produkcji roślinnej (produkcja warzywnicza, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa) lub/i produkcji zwierzęcej (chów, hodowla i produkcja zarodowa ssaków, ptaków, owadów użytkowych, ryb), w tym również w zakresie produkcji materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, wraz z przetwarzaniem i magazynowaniem wyprodukowanych produktów rolniczych, z wyjątkiem nowych działalności polegających na produkcji zwierzęcej typu przemysłowego, fermowego, w tym drobiu, trzody chlewnej, bydła, koni i zwierząt futerkowych;
- rodzinne ogrody działkowe,
- tereny rekreacyjne – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, kształtowane jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, boiska do gier zespołowych, otwarte stadiony, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.),
- parki – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni wysokiej, średniowysokiej (drzewa i krzewy) lub niskiej (polany, rabaty, łąki), urządzone jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.) oraz w uzasadnionych przypadkach kubaturowe obiekty usługowe (usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej), stanowiące wyposażenie parku, harmonijnie wpisane w strukturę parku oraz podnoszące jakość i atrakcyjność przestrzeni parku i jego funkcji,
- zieleńce,
- skwery,
- lasy,
- place,
- ulice handlowe i pasaże handlowe – rozumiane jako promenady handlowe kształtowane z zachowaniem reprezentacyjnego charakteru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, tak aby wpisywały się w charakter budowanej przestrzeni i harmonijnie wpisywały w strukturę miasta,
- schroniska dla zwierząt,

- grzebowiska dla zwierząt,
- cmentarze;
- parkingi (terenowe, zorganizowane miejsca postojowe dla samochodów), garaże – zbiorowe, indywidualne (podziemne, nadziemne, jednokondygnacyjne lub wielokondygnacyjne obiekty do parkowania samochodów),
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ( w tym obiekty sanitarne),
- obiekty i urządzenia służące telekomunikacji i teletransmisji danych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury lotniska,
- obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej,
- obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej,
- obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej – obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia lub komercyjnego wykorzystania, a nie dla potrzeb indywidualnych odbiorców, z wyjątkiem sytuacji odsprzedaży niewykorzystanych nadwyżek energii przez indywidualnych odbiorców,
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej, w tym m.in. służące oczyszczaniu ścieków przemysłowych i komunalnych, a także składowiska i instalacje termicznego unieszkodliwiania odpadów,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
- wody powierzchniowe.

**IV.** Wymienione kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają szczegółowych regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które jednoznacznie określą zasady ich realizacji. Poszczególne kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą naruszać ładu przestrzennego w jednostkach rozwoju, w których są realizowane, a także w sąsiednich jednostkach rozwoju.

Wyznacza się rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów dla typów jednostek rozwoju, które zostały przedstawione poniżej w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów jednostek rozwoju.*

Tabela nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju* dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów jednostek rozwoju.

SYMBOL JEDNOTKI URBANISTYCZNEJ	KIERUNEK PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	USZCZEGÓLWIENIE KIERUNKU PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI I PARAMETRY URBANISTYCZNE
1	2	3
<b>TERENY ZABUDOWY</b>		
<b>MŚ</b>	<b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ ŚRÓDMIEJSKIEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – kształtowane jako zabudowa o charakterze śródmiejskim<sup>1)</sup>;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, parki, zieleńce, skwery, place;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ulice handlowe i pasáže handlowe, usługi handlu detalicznego z obiektami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, targowiska, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitali, a także usługi sportu, rekreacji, kultu religijnego, centra logistyczne, bazy transportowe, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane wyłącznie na zasadach określonych w przypisie <sup>2)</sup>;</li> <li>- dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę wielorodzinną niespełniającą ustaleń Studium pod względem gabarytów i formy oraz umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania oraz w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów, należy przy tym dążyć do dostosowania tej zabudowy pod względem parametrów do zabudowy zlokalizowanej w jednostce rozwoju;</li> </ul> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – 20m<sup>3)</sup>, przy czym dla obiektów, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – 8m dla obiektów handlowych o powierzchni handlowej większej niż 25m<sup>2</sup>;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10%<sup>4)</sup>;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 75%<sup>5)</sup>;</li> </ol> <p>2. Ograniczenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni handlowej większej niż 25m<sup>2</sup>;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> </ol>

	<p>3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska – wyłącznie pod warunkiem możliwości spełnienia standardów akustycznych bez potrzeby stosowania ekranów akustycznych.</p> <p>3. Należy dążyć aby budowę i rozbudowę zabudowy w obrębie jednostek rozwoju terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej poprzedzało sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>4. Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy istniejącej z zakresie układu, gabarytów oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy.</p> <p>5. Sylwetę zabudowy należy kształtować na zasadzie budowania zróżnicowanych form, podkreślanych, akcentowanych wysokością lub rozwiązaniami architektonicznymi w miejscach wynikających z przesłanek kompozycyjnych oraz hierarchii funkcjonalnej i przestrzennej miejsc oraz przeznaczeń. Należy dążyć do stosowania niepowtarzalnych rozwiązań architektonicznych. Założeniem powinno być tworzenie atrakcyjnej, różnorodnej, a jednocześnie spójnej struktury nowoczesnego, prestiżowego, wielofunkcyjnego, usługowego centrum miasta.</p> <p>6. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p>8. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych na rysunku Studium obszarów hierarchicznie ważnych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz same przestrzenie publiczne i zieleń.</p> <p>9. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych: przestrzeni publicznych i stref ruchu pieszego poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni i stref.</p> <p>10. Partery zabudowy zlokalizowane od strony przestrzeni publicznych należy kształtować w sposób sprzyjający ożywieniu i zwiększeniu atrakcyjności tych przestrzeni, m.in. poprzez lokalizowanie w parterach zabudowy lokali usługowych z witrynami i wejściami skierowanymi w kierunku przestrzeni publicznych oraz z możliwością zajęcia części przestrzeni publicznej, np.: letnie ogródki gastronomiczne, zewnętrzne stojaki ekspozycyjne działalności handlowych, siedziska i inne obiekty małej architektury.</p> <p>11. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>12. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: proponowane do ochrony w planie zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej, istniejące i projektowane pomniki przyrody oraz pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania.</p> <p>13. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej, w formie placów, skwerów, zieleńców, w miarę możliwości powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanego systemu przestrzeni publicznych - przestrzeni publicznych, stref ruchu pieszego oraz ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>14. Należy dążyć aby wszystkie ulice i ciągi piesze były dostępne publicznie.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p>
--	--



		<p>A. Centrum.</p> <p>16. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>17. Należy uwzględnić wskazany obszar wymagający przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>1. OBSZAR ZABUDOWY MIEJSKIEJ - CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM.</p> <p>18. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <p>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDEŃ.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>20. Należy uwzględnić wskazane sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia.</p> <p>21. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem śródmiejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, należy dążyć do budowania prestiżowego, reprezentacyjnego i wyjątkowego stylu przestrzeni śródmiejskiej, harmonijnie wpisanej w strukturę miasta;</p> <p>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>3) wyjątek stanowi jednostka rozwoju J.2.MŚ, w której w rejonie wskazanej na rysunku dominanty dopuszcza się max. wysokość zabudowy do 50 m;</p> <p>4) wyjątek stanowi jednostka rozwoju J.1.MŚ, w której dopuszcza się aby min. % powierzchni biologicznie czynnej działki wynosił 2%;</p> <p>5) wyjątek stanowi jednostka rozwoju J.1.MŚ, w której dopuszcza się aby max. % pow. zabudowy na działce wynosił 98%.</p>
<p><b>MU</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, parki, zieleńce, skwery, place;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- ulice handlowe i pasáže handlowe, usługi handlu detalicznego z obiektami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitali, a także usługi sportu, rekreacji, kultu religijnego, stacje paliw, centra logistyczne, bazy transportowe, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</p>

	<p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - planowana na zasadach określonych w przepisie <sup>1)</sup>,</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – 20m <sup>3)</sup>, przy czym dla obiektów kultu religijnego - do 40m, dla obiektów, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m<sup>4)</sup>;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20<sup>5)</sup>;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 60<sup>6)</sup>;</p> <p>2. Ograniczenia:</p> <p>1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu oraz wysokości zabudowy.</p> <p>4. Sylwetę zabudowy należy kształtować na zasadzie budowania zróżnicowanych form, podkreślanych, akcentowanych wysokością lub rozwiązaniami architektonicznymi w miejscach wynikających z przesłanek kompozycyjnych oraz hierarchii funkcjonalnej i przestrzennej miejsc oraz przeznaczeń. Założeniem powinno być tworzenie atrakcyjnej, różnorodnej, a jednocześnie spójnej struktury urbanistycznej.</p> <p>5. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p>7. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>8. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>9. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane na rysunku Studium dominanty do wyeksponowania oraz osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych dominant oraz osi widokowych.</p> <p>10. Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleni izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>11. Nową zabudowę usługową należy oddzielać pasami zieleni od zlokalizowanych w sąsiedztwie jednostek rozwoju mieszkaniowych.</p>
--	---

	<p>12. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych obszarów hierarchicznie ważnych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz same przestrzenie publiczne i zieleń.</p> <p>13. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego systemu przestrzeni publicznych: przestrzeni publicznych i stref ruchu pieszego poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni i stref.</p> <p>14. Partery zabudowy zlokalizowane od strony przestrzeni publicznych należy kształtować w sposób sprzyjający ożywieniu i zwiększeniu atrakcyjności tych przestrzeni, m.in. poprzez lokalizowanie w parterach zabudowy lokali usługowych z witrynami i wejściami skierowanymi w kierunku przestrzeni publicznych oraz z możliwością zajęcia części przestrzeni publicznej, np.: letnie ogródki gastronomiczne, zewnętrzne stojaki ekspozycyjne działalności handlowych, siedziska i inne obiekty małej architektury.</p> <p>15. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</p> <p>16. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych należy dążyć do kształtowania nowych terenów zielonych przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, tereny powinne zieleni powinny być lokalizowane i urządzone w sposób minimalizujący uciążliwość hałasu komunikacyjnego i zapewniający bezpieczeństwo publiczne.</p> <p>17. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>4)</sup>, proponowane obszary chronionego krajobrazu oraz proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, proponowane do ochrony w planie, zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej, istniejące i projektowane pomniki przyrody oraz pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania, a także wskazane powiązania przyrodnicze.</p> <p>18. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej, w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego oraz ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A. Centrum,</li><li>B. Kolonia.</li></ul> <p>20. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>21. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</li><li>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</li><li>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</li><li>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</li></ul> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW,</li><li>6. OBSZAR DAWNEJ RAFINERII CZECHOWICE,</li><li>7. OBSZAR W SĄSIEDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I</li></ul>
--	--

	<p>WĘGLOWEJ.</p> <p>22. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDEŃ.</li></ol> <p>23. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. OBSZARY PLANOWANE DO OBJĘCIA ZBIOROWYM SYSTEMEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,</li><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</li><li>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ.</li></ol> <p>24. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</li><li>5. CENTRUM LIGOTA,</li><li>6. DROGA WSCHODNIA OBOK RZEKI BIAŁKA.</li></ol> <p>25. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>26. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>27. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>28. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>29. Należy uwzględnić obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>30. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li><li>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>3) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>4) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>5) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>6) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>7) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</li><li>8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</li></ol> <p><b>przypisy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą oraz nową, realizowaną wyłącznie jako uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczone były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</li><li>3) dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej, np.: wieży, w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, maksymalnie do wysokości 40 m; należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</li></ol>
--	---

		<p>4) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę;</li> </ul> <p>5) wyjątek stanowią jednostki rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F.14.MU, w której dopuszcza się aby min. % powierzchni biologicznie czynnej działki wynosiła 15%,</li> <li>- J.6.MU i F.5.MU, w których dopuszcza się aby min. % powierzchni biologicznie czynnej działki wynosił 10%;</li> </ul> <p>6) wyjątek stanowią jednostki rozwoju w zespołach urbanistycznych F, I, J, w których dopuszcza się aby max. % pow. zabudowy na działce wynosił 80%.</p>
<p><b>MW</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa, parki, zieleńce, skwery, place, tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - planowana na zasadach określonych w przypisie 1),</li> <li>- usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usługi sportu, rekreacji, centra logistyczne, bazy transportowe, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</li> </ul> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – 20m, przy czym dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 25;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 50;</li> </ul> <p>2. Ograniczenia:</p>

	<ol style="list-style-type: none"><li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li><li>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejących osiedli mieszkaniowych, w szczególności w zakresie układu oraz wysokości zabudowy.</li><li>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</li><li>5. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane dominanty do wyeksponowania oraz osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych dominant oraz osi widokowych.</li><li>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</li><li>7. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: proponowane do ochrony w planie zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania.</li><li>8. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</li><li>9. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych wraz z powiązaniem pieszo-rowerowymi.</li><li>10. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:<ol style="list-style-type: none"><li>A. Centrum,</li><li>B. Kolonia.</li></ol></li><li>11. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</li><li>12. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:<p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p><ol style="list-style-type: none"><li>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</li><li>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</li><li>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</li></ol><p>OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p><ol style="list-style-type: none"><li>7. OBSZAR W SĄSIEDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</li></ol></li><li>13. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu</li></ol>
--	--



		<p>publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH.</p> <p>14. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>15. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>16. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>17. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, a także korytarze technologiczne od napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN i WS, zgodnie z ustaleniami Studium;</li> <li>2) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li> <li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li> <li>4) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li> <li>5) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.</li> </ol> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną istniejącą oraz nową, realizowaną wyłącznie jako uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p><b>MN</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz produkcja rolna, parki, zieleńce, skwery, place, tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - planowana na zasadach określonych w przypisie 1),</li> <li>- usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, edukacja, nauka, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, usług służb publicznych, kultu religijnego, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, centra logistyczne, bazy transportowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</li> <li>- zabudowa zagrodowa oraz produkcja rolna - planowana na zasadach określonych w przypisie 3);</li> <li>- dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodziną, niespełniającą</li> </ul>

		<p>ustaleń Studium pod względem przeznaczenia, gabarytów i formy oraz umożliwi się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej oraz w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) max. wysokość zabudowy – 20m <sup>4)</sup>, przy czym dla obiektów kultu religijnego – do 20m, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m<sup>5)</sup>;</li><li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10;</li><li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 70;</li></ol> <p>2. Ograniczenia:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</li><li>2) zakazuje się garaży wielokondygnacyjnych;</li><li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li></ol> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w zakresie układu, gabarytów oraz wysokości zabudowy.</p> <p>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>5. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>6. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane dominanty do wyeksponowania oraz osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych dominant oraz osi widokowych.</p> <p>7. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p>8. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</p> <p>9. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy dążyć do kształtowania nowych terenów zielonych przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, tereny zieleni powinny być lokalizowane i urządzone w sposób minimalizujący uciążliwość hałasu komunikacyjnego i zapewniający bezpieczeństwo publiczne.</p> <p>10. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>5)</sup>, obszary występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, proponowane obszary chronionego krajobrazu oraz proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, proponowane do ochrony w planie zespoły</p>
--	--	---

	<p>zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania, a także wskazane powiązania przyrodnicze.</p> <p>11. Należy dążyć do powiązania założeń urbanistycznych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących wraz z powiązaniem pieszo-rowerowymi.</p> <p>12. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej oraz usługowej, a także miejsc centralnych założeń urbanistycznych, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum,</p> <p>B. Kolonia.</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</li><li>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</li><li>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</li><li>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</li></ol> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW,</li><li>7. OBSZAR W SĄSIEDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</li></ol> <p>16. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDŃ.</li></ol> <p>17. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. OBSZARY PLANOWANE DO OBJĘCIA ZBIOROWYM SYSTEMEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,</li><li>5. WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE IV KATEGORII PRZEWIDZIANE DO MODERNIZACJI,</li><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</li><li>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ,</li><li>9. CEL WŁASNY - TERENY POD RETENCJĘ WÓD.</li></ol> <p>18. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</li><li>3. CENTRUM BRONÓW,</li><li>4. CENTRUM ZABRZEG,</li><li>5. CENTRUM LIGOTA,</li></ol>
--	--

		<p>6. DROGA WSCHODNIA OBOK RZEKI BIAŁKA.</p> <p>19. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>20. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>21. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>22. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>23. Należy uwzględnić obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>24. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>2) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>4) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>6) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.</li></ol> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowaną wyłącznie jako uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym należy zachować niską intensywność i wysokość nowej zabudowy wielorodzinnej, tak aby nawiązywały one do parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w jednostce rozwoju;</p> <p>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczalnej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>3) w granicach jednostek rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanych poza granicami miasta, dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową oraz produkcję rolną, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w takim przypadku w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością, określone były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>4) dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej, np.: wieży, dzwonnicy, w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, maksymalnie do wysokości 20 m, należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>5) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych naziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <p>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych naziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie</p>
--	--	---

		<p>ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</p> <p>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</p>
MR/MN	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa zagrodowa, produkcja rolna,</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, lasy, tereny rekreacyjne, parki, zieleńce, skwery, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, parkingi i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, edukacja, nauka, obiekty kultury, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali, usługi sportu, rekreacji, służby publiczne, kultu religijnego, stacje paliw, stacje obsługi samochodów, centra logistyczne, bazy transportowe, działalności związane z obsługą rolnictwa, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – 12m <sup>2)</sup>, przy czym dla obiektów kultu religijnego – do 20 m, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m<sup>3)</sup>;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 60;</p> <p>2. Ograniczenia:</p> <p>1) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>2) zakazuje się garaży wielokondygnacyjnych;</p> <p>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w zakresie układu, gabarytów oraz wysokości zabudowy.</p> <p>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>5. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być</p>

	<p>podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>6. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych osi widokowych;</p> <p>7. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p>8. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</p> <p>9. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>3)</sup>, obszary występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, istniejące pomniki przyrody, proponowane obszary chronionego krajobrazu oraz proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.</p> <p>10. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej oraz usługowej, a także miejsc centralnych założeń urbanistycznych, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych.</p> <p>11. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. OBSZARY PLANOWANE DO OBJĘCIA ZBIOROWYM SYSTEMEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,</li><li>5. WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE IV KATEGORII PRZEWDZIANE DO MODERNIZACJI,</li><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</li><li>9. CEL WŁASNY - TERENY POD RETENCJĘ WÓD.</li></ol> <p>18. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. CENTRUM ZABRZEG,</li><li>5. CENTRUM LIGOTA.</li></ol> <p>12. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>13. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>14. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>15. Należy uwzględnić obszary osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>16. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in.: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>2) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>4) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie</li></ol>
--	--



		<p>B.4.MR/MN.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej, np.: wieży, dzwonnicy, w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, maksymalnie do wysokości 20 m, należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>3) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</li> </ul>
<p><b>U</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI, HANDEL, RZEMIOSŁO I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa usługowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>parki, zieleńce, skwery, place, tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - planowane na zasadach określonych w przypisie 1),</li> <li>- ulice handlowe i pasáže handlowe, usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, targowiska, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, edukacja, usługi ochrony zdrowia, stacje paliw, centra logistyczne, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie 4);</li> <li>- dopuszcza się istniejącą zabudowę niespełniającą ustaleń Studium pod względem przeznaczenia, gabarytów i formy do czasu jej przekształcania w kierunku zgodnym z zapisami Studium oraz umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą</li> </ul>

	<p>poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej oraz w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) max. wysokość zabudowy – 20m<sup>5)</sup>, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m<sup>3)</sup>;</li><li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15;</li><li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 75;</li></ol> <p>2. Ograniczenia</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</li><li>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li><li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li></ol> <p>3. Zabudowę usługową należy kształtować w formie centrów handlowo-usługowych z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>4. W obszarach istniejących centrów handlowych należy dążyć aby nowe zagospodarowanie i nowa zabudowa stanowiły harmonijne uzupełnienie istniejącej struktury. Należy dążyć do kształtowania jednolitych, zamkniętych funkcjonalnie i kompozycyjnie kompleksów zabudowy, budowanych na zasadzie kontynuacji układu, gabarytu i wysokości zabudowy. W przypadku planowanej zmiany polegającej na wprowadzeniu nowych zasad zabudowy i zagospodarowania, określających wyraźnie odmienne od istniejących – układy budynków, parametry zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenu, w należy dążyć aby szczegółowe ustalenia dla obszaru planowanych zmian przestrzennych wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>5. Jednostkę rozwoju F.1.U należy planować w szczególności dla rozwoju funkcji sportu i rekreacji oraz towarzyszącej jej zieleni.</p> <p>6. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>7. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych osi widokowych.</p> <p>8. Należy dążyć do kształtowania systemu przestrzeni publicznych przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni z terenami zlokalizowanymi w otoczeniu.</p> <p>9. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>10. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>3)</sup>, proponowane obszary chronionego krajobrazu oraz proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do</p>
--	---

	<p>zachowania, a także wskazane powiązania przyrodnicze.</p> <p>11. Należy dążyć aby przestrzenie publiczne towarzyszące zabudowie usługowej były powiązane ze sobą oraz z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej siecią tras rowerowych oraz powiązaniem pieszo-rowerowymi, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych powiązań przyrodniczych.</p> <p>12. Nową zabudowę usługową należy izolować pasami zieleni od sąsiednich jednostek rozwoju mieszkaniowych.</p> <p>13. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>16. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</p> <p>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</p> <p>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY.</p> <p>17. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <p>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDEŃ.</p> <p>18. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>3. ROZBUDOWA CMENTARZA KOMUNALNEGO,</p> <p>4. OBSZARY PLANOWANE DO OBJĘCIA ZBIOROWYM SYSTEMEM ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</p> <p>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalny o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <p>1. TRASA ROWEROWA WOKÓŁ JEZIORA GOCZAŁKOWICKIEGO.</p> <p>20. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska oraz strefę nalotów.</p> <p>21. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>22. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>23. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li><li>2) miejsce obsługi podróżnych – parkingi osobowe, dla autokarów;</li><li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>4) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>5) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenie B.2.U.</li></ol>
--	---

		<p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się nową i istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną – realizowaną wyłącznie jako uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie parametrów i zasad zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie dla istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej umożliwiała się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>2)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczalnej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>3)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę;</li> </ul> <p><sup>4)</sup> na wszystkich terenach U dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, wyłącznie jako element infrastruktury technicznej towarzyszącej prowadzonej na terenie działalności na potrzeby własne prowadzonej działalności, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW;</p> <p><sup>5)</sup> wyjątek stanowi jednostka rozwoju I.1.U, w której dopuszcza się max. wysokość zabudowy do 28 m.</p>
<p><b>U/ZU</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIĄ URZĄDZONA</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa usługowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>tereny rekreacyjne, parki, zieleńce, lasy, skwery, place o znaczeniu ogólnomiejskim oraz lokalnym, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty</p>

	<p>związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi rozrywki, a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, edukacja, usługi opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usług obrotu przesyłek, ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitali, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, usługi służb publicznych, kultu religijnego, itp., schroniska dla zwierząt, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stacje paliw, centra logistyczne, bazy transportowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa zasadach określonych w przepisie <sup>1)</sup>;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – 9m<sup>2)</sup>, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 20m;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 50;</p> <p>2. Ograniczenia:</p> <p>1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska – wyłącznie pod warunkiem możliwości spełnienia standardów akustycznych bez potrzeby stosowania ekranów akustycznych;</p> <p>2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>4) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu oraz wysokości zabudowy. Nowe zagospodarowanie i nowa zabudowa powinny stanowić harmonijne uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej.</p> <p>4. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obiektów wpisanych do rejestru zabytków.</p> <p>5. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane dominanty do wyeksponowania oraz osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych dominant oraz osi widokowych.</p> <p>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</p> <p>7. Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>8. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzoną,</p>
--	---

	<p>w tym również w formie drzew wysokich, przy uwzględnieniu wskazanych powiązań przyrodniczych.</p> <p>9. Publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji powinny zajmować co najmniej 20% powierzchni wydzielonej jednostki rozwoju, przy czym do terenów tych zalicza się również tereny towarzyszące budynkom usługowym urządzone jako przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni urządzonej w formie parków, zieleńców lub skwerów.</p> <p>10. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: istniejące pomniki przyrody, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz powiązań przyrodniczych.</p> <p>11. Należy dążyć do powiązania zabudowy usługowej siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A. Centrum,</li><li>B. Kolonia.</li></ul> <p>13. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</li><li>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</li><li>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</li></ul> <p>OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>7. OBSZAR W SĄSIĘDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</li></ul> <p>15. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</li><li>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ.</li></ul> <p>16. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>17. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>18. Należy uwzględnić obszary osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) miejsce obsługi podróżnych – parkingi osobowe, dla autokarów, samochodów towarowych;</li><li>2) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>3) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.</li></ul> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczone były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie zabudowę realizowaną jako</p>
--	---



		<p>uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów urbanistycznych zabudowy mieszkaniowej występujących w ramach jednostki rozwoju U/ZU lub przylegających do tej jednostki rozwoju, jednocześnie należy harmonijnie dostosować parametry nowej zabudowy mieszkaniowej w zakresie intensywności i wysokości, tak aby nawiązywała ona do parametrów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w otoczeniu;</p> <p>2) dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej, np.: wieży, dzwonnicy, w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, maksymalnie do wysokości 15 m, należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p><b>UHW</b></p>	<p><b>TERENY HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup></b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa usługowa, w tym: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi handlu detalicznego z obiektami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, targowiska oraz obiekty handlu hurtowego, zabudowa przemysłowa i produkcyjna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>parki, zieleńce, skwery, place, tereny rekreacyjne, lasy, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> - planowane na zasadach określonych w przypisie 1);</li> <li>- usługi handlu detalicznego z obiektami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, targowiska oraz obiekty handlu hurtowego, usługi rozrywki, obiekty konferencyjne, stacje paliw, centra logistyczne, bazy transportowe, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, zabudowa przemysłowa i produkcyjna, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie 3);</li> <li>- dopuszcza się istniejącą zabudowę niespełniającą ustaleń Studium pod względem przeznaczenia, gabarytów i formy do czasu jej przekształcania w kierunku zgodnym z zapisami Studium oraz umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową;</li> </ul> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – 18m<sup>4)</sup>, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 25m;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20<sup>5)</sup>;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 75<sup>6)</sup>;</li> </ol> <p>2. Ograniczenia</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi</li> </ol>

	<p>istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy dążyć aby budowa i rozbudowa zabudowy i obiektów planowane były w oparciu o ustalenia w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>4. Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>5. Należy dążyć do kształtowania jednolitych, zamkniętych funkcjonalnie i kompozycyjnie oraz uporządkowanych przestrzennie układów zabudowy.</p> <p>6. Sylwetę zabudowy należy kształtować na zasadzie budowania zróżnicowanych form, podkreślanych, akcentowanych wysokością lub rozwiązaniami architektonicznymi w miejscach wynikających z uwarunkowań kompozycyjnych oraz hierarchii funkcjonalnej i przestrzennej miejsc oraz przeznaczeń. Założeniem powinno być tworzenie atrakcyjnej, różnorodnej, a jednocześnie spójnej struktury urbanistycznej.</p> <p>7. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>8. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>9. Nową zabudowę usługową należy izolować pasami zieleni od sąsiednich jednostek rozwoju mieszkaniowych.</p> <p>10. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju.</p> <p>11. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p style="padding-left: 40px;">A. Centrum.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p style="padding-left: 40px;">OBSZAR ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p style="padding-left: 80px;">1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</p> <p style="padding-left: 40px;">OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <p style="padding-left: 80px;">5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW.</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p style="padding-left: 40px;">2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</p> <p style="padding-left: 40px;">7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <p style="padding-left: 40px;">2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>16. Należy dążyć aby przestrzenie publiczne towarzyszące zabudowie usługowej były powiązane ze sobą oraz z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>17. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>18. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania;</p> <p>19. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były</p>
--	---

		<p>przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>3) na wszystkich terenach UHW dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, wyłącznie jako element infrastruktury technicznej towarzyszącej prowadzonej na terenie działalności na potrzeby własne prowadzonej działalności, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW;</p> <p>4) wyjątek stanowią jednostki rozwoju w zespole urbanistycznym J, w których dopuszcza się max. wysokość zabudowy do 25m;</p> <p>5) wyjątek stanowią jednostki rozwoju w zespole urbanistycznym J, w których dopuszcza się aby min. % powierzchni biologicznie czynnej działki wynosił 1%;</p> <p>6) wyjątek stanowią jednostki rozwoju w zespole urbanistycznym J, w których dopuszcza się aby max. % pow. zabudowy na działce wynosił 90%.</p>
<p><b>AG</b></p>	<p><b>TERENY ZABUDOWY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - PRZEMYSŁ, PRODUKCJA, CENTRA LOGISTYCZNE, BAZY, SKŁADY I MAGAZYNY</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>zabudowa przemysłowa i produkcyjna oraz zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>parki, zieleńce, skwery, place, tereny rekreacyjne, lasy, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przemysł wydobywczy - planowane na zasadach określonych w przypisie 1);</li> <li>- zabudowa przemysłowa i produkcyjna, stacje paliw, usługi handlu detalicznego z obiektami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, obiekty handlu hurtowego, usługi rozrywki, obiekty infrastruktury komunalnej za wyjątkiem składowisk i instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</li> <li>- usługi edukacji, usługi opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, usługi ochrony zdrowia, sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, usługi zamieszkiwania zbiorowego - schroniska, hotele, motele - planowane na zasadach określonych w przypisie 3);</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisach 4) ;</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin</li> </ul>

	<p>wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>5)</sup>;</p> <p>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>6)</sup>,</p> <p>- dopuszcza się istniejącą zabudowę niespełniającą ustaleń Studium pod względem przeznaczenia, gabarytów i formy do czasu jej przekształcania w kierunku zgodnym z zapisami Studium oraz umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – 20m, z dopuszczeniem obiektów i budowli, które ze względów technologicznych muszą mieć wyższą wysokość - do 25m, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 30m<sup>7)</sup>, przy czym nie ustala się max. wysokości dla budynków i budowli przemysłu wydobywczego i ciepłowniczego;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10, przy czym nie ustala się dla budynków i budowli przemysłu wydobywczego i ciepłowniczego;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 70, przy czym nie ustala się max. % pow. zabudowanej działki dla budynków i budowli przemysłu wydobywczego i ciepłowniczego;</p> <p>2. Ograniczenia</p> <p>1) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy dążyć aby budowa i rozbudowa zabudowy i obiektów planowane były w oparciu o ustalenia w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>4. Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>5. Należy dążyć do kształtowania jednolitych, zamkniętych funkcjonalnie i kompozycyjnie oraz uporządkowanych przestrzennie układów zabudowy.</p> <p>6. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>7. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane dominanty do wyeksponowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do harmonijnego wpisania ekspozycji wskazanych dominant w planowaną strukturę urbanistyczną.</p> <p>8. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy przemysłowej i usługowej zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>9. Nową zabudowę przemysłową i usługową należy izolować pasami zieleni od sąsiednich jednostek rozwoju mieszkaniowych.</p> <p>10. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>7)</sup>, proponowane obszary chronionego krajobrazu oraz proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do</p>
--	--

	<p>zachowania, zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej proponowane do ochrony w planie, a także wskazane powiązania przyrodnicze.</p> <p>11. Należy dążyć aby przestrzenie publiczne towarzyszące zabudowie przemysłowej i usługowej były powiązane ze sobą oraz z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej siecią ścieżek pieszych i rowerowych.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZAR ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</p> <p>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</p> <p>OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <p>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <p>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDEŃ.</p> <p>16. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH.</p> <p>17. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</p> <p>6. DROGA WSCHODNIA OBOK RZEKI BIAŁKA,</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</p> <p>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ.</p> <p>17. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska oraz strefę nalołów.</p> <p>18. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li><li>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>3) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>4) miejsca obsługi podróżnych - parkingi osobowe oraz dla autokarów;</li><li>5) miejsca obsługi podróżnych - parkingi dla samochodów towarowych;</li><li>6) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>7) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>8) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>9) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku</li></ol>
--	---

		<p>zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</p> <p>10) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) przemysł wydobywczy wyłącznie w granicach obszarów i terenów górniczych;</p> <p>2) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>3) usługi edukacji, usługi opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, usługi ochrony zdrowia, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, usługi zamieszkiwania zbiorowego - schroniska, hotele, motele - dopuszcza się jako funkcje towarzyszące przeznaczeniu dominującemu, np.: przyzakładowe obiekty służby zdrowia, szkoły, przedszkola, obiekty sportu i rekreacji czy hotele pracownicze;</p> <p>4) urzędnienia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, dopuszcza się w obszarach lokalizacji elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wyznaczonych na rysunku Studium, szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy również jednoznacznie wyznaczyć lokalizację obszaru dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem tych urządzeń na środowisko;</p> <p>5) na wszystkich terenach ag dopuszcza się urzędnienia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, wyłącznie jako element infrastruktury technicznej towarzyszącej prowadzonej na terenie przedsiębiorstw działalności na potrzeby własne prowadzonej przez przedsiębiorstwa działalności, przy czym przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW;</p> <p>6) dopuszcza się nową i istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną – realizowaną wyłącznie jako uzupełnienie i zamknięcie istniejących układów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym należy dążyć aby w takim przypadku szczegółowe ustalenia w zakresie parametrów i zasad zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu określone były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie dla istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej umożliwia się remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością, określone były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>7) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p>
--	--	---

		<p>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</p> <p>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</p>
<b>T E R E N Y INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>		
<b>I/E</b>	<b>ELEKTROENERGETYKA</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z wytwarzaniem energii elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, parkingi, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i cieplnej - planowane na zasadach określonych w przypisie 1);</p> <p>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie 2).</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 70;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 10.</p> <p>2. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanej strefy ochrony konserwatorskiej.</p> <p>3. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p style="padding-left: 20px;">A. Centrum.</p> <p>4. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>5. Należy uwzględnić wskazany obszar wymagający przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p style="padding-left: 20px;">OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <p style="padding-left: 40px;">5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW.</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p style="padding-left: 20px;">2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p>



		<p>7. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym: 2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>8. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in.: główne punkty zasilania (GPZ).</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) na wszystkich terenach I/E dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW.</p>
I/K	KANALIZACJA	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i transmisji danych, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, parkingi, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej służące oczyszczaniu ścieków przemysłowych i komunalnych, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>;</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownie fotowoltaiczne - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>3)</sup>;</li> <li>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>4)</sup>;</li> </ul> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się<sup>2)</sup>;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – 70.</li> </ol>

		<p>2. Należy uwzględnić obszary przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>2)</sup> oraz proponowane obszary chronionego krajobrazu.</p> <p>3. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>4. Należy uwzględnić granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenie I.1.I/K.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>2)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę;</li> </ul> <p><sup>3)</sup> urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, dopuszcza się wyłącznie w obszarze lokalizacji elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wyznaczonym na rysunku Studium - teren I.1.I/K, szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu elektrowni, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy również jednoznacznie wyznaczyć obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także granice strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem tych urządzeń na środowisko;</p> <p><sup>4)</sup> na wszystkich terenach I/K dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW.</p>
I/LOT	LOTNISKO	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lotniska, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p>

		<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>zieleńce, skwery, place, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lotniska, parkingi i zbiorowe garaże - planowane na zasadach określonych w przepisie <sup>1)</sup>;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</p> <p>4) max. % pow. zabudowanej działki – nie ustala się.</p> <p>2. Należy uwzględnić wskazane granice obszarów górniczych i terenów górniczych.</p> <p>3. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska oraz strefę nolatów.</p> <p><b>przepisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczone były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>
TK	TERENY KOLEI	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kolejowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>funkcje towarzyszące transportowi kolejowemu: składy, magazyny, bazy transportowe, centra logistyczne, a także usługi towarzyszące obiektom obsługi podróży transportu kolejowego: usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi gastronomii, usługi rozrywki, biura, usługi obsługi turystyki - schroniska, hotele, usługi służb publicznych oraz mieszkania towarzyszące budynkom kolejowym, a także zieleńce, lasy, skwery, place, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, parkingi i zbiorowe garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- funkcje towarzyszące transportowi kolejowemu: bazy transportowe, centra logistyczne, a także usługi towarzyszące obiektom obsługi podróży transportu kolejowego: usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi rozrywki, usługi obsługi turystyki - schroniska, hotele, oraz mieszkania towarzyszące budynkom kolejowym, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, parkingi i zbiorowe garaże – planowane na zasadach określonych w przepisie <sup>1)</sup>;</p> <p>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przepisie <sup>2)</sup>;</p>

	<p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</p> <p>2. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych i uprzywilejowania ruchu pieszego.</p> <p>3. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych dworców i przystanków kolejowych poprzez ich kształtowanie jako terenów ważnych hierarchicznie i funkcjonalnie. Należy dążyć do kształtowania na tych terenach wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych. Nowa zabudowa i zagospodarowanie na tych terenach powinna podkreślać funkcję transportową i umożliwiać jej rozwój, a także jej harmonijne wpisanie w istniejącą strukturę urbanistyczną.</p> <p>4. Należy dążyć do tego aby funkcje towarzyszące transportowi kolejowemu, usługi towarzyszące obiektom obsługi podróży transportu kolejowego, mieszkania towarzyszące budynkom kolejowym służyły podniesieniu jakości i atrakcyjności świadczonych usług transportu kolejowego.</p> <p>5. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>6. Sąsiedztwo stacji i przystanków kolejowych należy umacniać funkcjonalnie poprzez kształtowanie działalności usługowych w ich otoczeniu. Należy dążyć do wyeksponowania zabudowy w od strony linii kolejowej.</p> <p>7. Stacje i przystanki kolejowe należy zintegrować z innymi środkami transportu publicznego oraz z siecią ścieżek rowerowych.</p> <p>8. Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych i rowerowych biegnących poprzecznie przez układ kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ kolejowy poprzez wyznaczenie i realizowanie takich powiązań.</p> <p>9. Przy kształtowaniu nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>2)</sup>, proponowane obszary chronionego krajobrazu, obszary występowania chronionych gatunków roślin oraz pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania, a także wskazane powiązania przyrodnicze.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum,</p> <p>B. Kolonia.</p> <p>11. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</p> <p>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</p> <p>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</p> <p>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</p> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <p>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW,</p>
--	--

		<p>6. OBSZAR DAWNEJ RAFINERII CZECHOWICE,</p> <p>7. OBSZAR W SĄSIĘDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA - KATOWICE - WIEDEŃ,</li><li>2. CETRUM LOGISTYCZNE ZABRZEG-CZARNOLESIE.</li></ol> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. SUCHY POLDER POWODZIOWY,</li><li>8. PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ.</li></ol> <p>15. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE,</li><li>4. CENTRUM ZABRZEG,</li><li>6. DROGA WSCHODNIA OBOK RZEKI BIAŁKA.</li></ol> <p>16. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>17. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>18. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cementarza.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li><li>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>3) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>4) granice wewnętrznej strefy pośredniej ochrony ujęcia wód powierzchniowych Zbiornika Goczałkowickiego;</li><li>5) granice zewnętrznej strefy pośredniej ochrony ujęcia wód powierzchniowych Zbiornika Goczałkowickiego;</li><li>6) ujęcia wody;</li><li>7) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>8) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>9) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>10) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</li><li>11) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</li></ol> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) na wszystkich terenach TK dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do</p>
--	--	---

		100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW.
<b>T E R E N Y ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b>		
<b>ZP</b>	<b>TERENY ZIELENI PARKOWEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> parki, zieleńce, tereny rekreacyjne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> lasy, skwery, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, wody powierzchniowe, usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b> usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>,</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – dla obiektów kubaturowych stanowiących wyposażenie parku (np. amfiteatr, zjeżdźalnie, trampoliny, ścianki wspinaczkowe, parki linowe itp.) oraz terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji - do 15 m<sup>1)</sup>, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18 m <sup>1)</sup>;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – 70;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – 10.</p> <p>2. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych obszarów hierarchicznie ważnych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.</p> <p>3. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanych przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych i estetycznych oraz uprzywilejowania ruchu pieszego.</p> <p>4. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stref ochrony konserwatorskiej. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>5. Przy kształtowaniu terenów zieleni parkowej należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: projektowane pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew oraz zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej proponowane do ochrony w planie.</p> <p>6. Należy dążyć do zachowania i ochrony istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowanej, intensywnej zieleni ozdobnej, w tym z dużym udziałem drzew wysokich, w celu zapewnienia terenom zieleni atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>7. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszo-rowerowych, towarzyszących zieleni parkowej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</p>

		<p>8. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum, B. Kolonia.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM, 2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</p> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <p>6. OBSZAR DAWNEJ RAFINERII CZECHOWICE,</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>14. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne.</p> <p>15. Należy uwzględnić wskazane granice użytkowego poziomu wód podziemnych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p><b>ZU</b></p>	<p><b>TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>parki, zieleńce, tereny rekreacyjne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>lasy, skwery, place, produkcja rolna, rodzinne ogrody działkowe, grzebowiska dla zwierząt, usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, a także obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepłej, produkcja rolna, rodzinne ogrody działkowe, grzebowiska dla zwierząt - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>,</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m;</p>



		<p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</p> <p>2. Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: projektowane pomniki przyrody, stanowiska występowania chronionych gatunków roślin, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, proponowane do ochrony w planie zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania.</p> <p>3. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną w celu zapewnienia terenom zieleni atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>4. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszo-rowerowych, towarzyszących zieleni parkowej, powiązanych ze sobą wzajemnie, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>5. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p style="padding-left: 40px;">A. Centrum,</p> <p style="padding-left: 40px;">B. Kolonia.</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>7. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p style="padding-left: 40px;">OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p style="padding-left: 40px;">1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</p> <p style="padding-left: 40px;">2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</p> <p style="padding-left: 40px;">3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH</p> <p style="padding-left: 40px;">4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY.</p> <p>8. Należy uwzględnić obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane:</p> <p style="padding-left: 40px;">1) sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</p> <p style="padding-left: 40px;">2) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</p> <p style="padding-left: 40px;">3) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</p> <p style="padding-left: 40px;">4) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenie l.1.ZU.</p> <p>10. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>
ZL	TERENY LASÓW	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>lasy;</p>

	<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach: -</b></p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m<sup>1)</sup>;</li><li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</li><li>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</li></ol> <p>2. Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>1)</sup>, granice rezerwatu przyrody "ROTUZ", granice otuliny rezerwatu "ROTUZ", stanowiska występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, proponowane obszary chronionego krajobrazu, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania.</p> <p>3. Należy uwzględnić wskazane ważniejsze trasy rowerowe istniejące i planowane oraz powiązania pieszo-rowerowe.</p> <p>4. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA - KATOWICE - WIEDENÍ,</li><li>2. CETRUM LOGISTYCZNE ZABRZEG-CZARNOLESIE.</li></ol> <p>5. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC.</li></ol> <p>6. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>7. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>8. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, a także korytarze technologiczne od napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN i WS, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>2) granice wewnętrznej strefy pośredniej ochrony ujęcia wód powierzchniowych Zbiornika Goczałkowickiego;</li><li>3) granice zewnętrznej strefy pośredniej ochrony ujęcia wód powierzchniowych Zbiornika Goczałkowickiego;</li><li>4) granica użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>5) złoża "Bronów" - torfów zaliczonych do kopaliny leczniczych.</li></ol> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie</p>
--	--

		<p>przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</li> </ul>
ZC	TERENY CMENTARZY	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>cmentarze;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>usługi świadczone w ramach działalności cmentarza - usługi kultu religijnego, w tym: kaplice, domy pogrzebowe, kostnice, przynależna administracja, sanitariaty, usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi rzemiosła i drobnej produkcji, przy czym należy dążyć do tego aby wymienione przeznaczenia służyły podniesieniu jakości i atrakcyjności świadczonych usług cmentarnych, a także parki, zieleńce, skwery, place, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>cmentarze - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>,</p> <p>usługi handlu detalicznego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi rzemiosła i drobnej produkcji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>2)</sup>,</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się <sup>3)</sup>, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m<sup>4)</sup>;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</li> </ul> <p>2. Ograniczenia – w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>4. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia</p>

		<p>ekspozycji wskazanych osi widokowych.</p> <p>5. Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>3)</sup>, istniejące pomniki przyrody, obszary występowania chronionych gatunków roślin, proponowane obszary chronionego krajobrazu, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, proponowane do ochrony w planie zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej.</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazany obszar charakteryzujący się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum.</p> <p>7. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>8. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</p> <p>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</p> <p>OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <p>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>3. ROZBUDOWA CMENTARZA KOMUNALNEGO,</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <p>3. CENTRUM BRONÓW,</p> <p>5. CENTRUM LIGOTA.</p> <p>11. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p>12. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane granice użytkowego poziomu wód podziemnych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> lokalizacja cmentarzy wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>2)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczalnej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>3)</sup> dopuszcza się dominanty urbanistyczne, np.: wieże, dzwonnice, których wysokość należy dostosować do otaczającej sylwety zabudowy oraz krajobrazu, przy czym należy dążyć aby dominanty urbanistyczne były wyznaczone w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>4)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p>
--	--	--

		<p>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</p> <p>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</p>
<p><b>ZD</b></p>	<p><b>TERENY RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>rodzinne ogrody działkowe, w tym: altany ogrodowe, obiekty obsługi i administracji;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>produkcja rolna, parki, zieleńce, skwery, lasy, tereny rekreacyjne, place, usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach: -</b></p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) max. wysokość zabudowy – altany - do 5 m, budynek socjalno-administracyjny - do 7 m, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</li> <li>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</li> </ol> <p>2. W kształtowaniu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu należy uwzględnić wskazane osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych osi widokowych.</p> <p>3. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach.</p> <p>4. Należy dążyć do nasycenia terenów zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>5. Należy uwzględnić obszary przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>1)</sup>, obszary występowania chronionych gatunków roślin.</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. Centrum,</li> <li>B. Kolonia.</li> </ol> <p>7. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>8. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p>

		<p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</p> <p>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓŁNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</p> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <p>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW,</p> <p>7. OBSZAR W SĄSIĘDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <p>2. CENTRUM MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane do zachowania osie widokowe.</p> <p>11. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.</p> <p>12. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li> <li>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li> <li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li> <li>4) granice terenów górniczych;</li> <li>5) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.</li> </ol> <p>14. Dopuszcza się przekształcenia terenów rodzinnych ogrodów działkowych w kierunku tworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <p>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</p> <p>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</p>
<p>ZK</p>	<p>TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - KORYTARZE EKOLOGICZNE CENNE PRZYRODNICZO</p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>parki, lasy, zieleńce, łąki, pastwiska, wody powierzchniowe;</p>

		<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>produkcja rolna, tereny rekreacyjne, skwery, place, usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- tereny rekreacyjne, parkingi, usługi i obiekty stanowiące wyposażenie, uzupełnienie zieleni parkowej - usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji - planowane na zasadach określonych w przepisie <sup>1)</sup>;</p> <p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa - planowane na zasadach określonych w przepisie <sup>2)</sup>;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m<sup>3)</sup>;</li><li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</li><li>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</li></ol> <p>2. Ograniczenia – w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>4. Należy dążyć do zachowania i ochrony istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia, w tym również w pasach drogowych, a także do urządzania terenów zieleni krajobrazowej starannie skomponowaną, różnorodną zielenią krajobrazową, w celu zapewnienia terenom atrakcyjnego, malowniczego wyglądu, przy czym ochrona istniejących drzew nie dotyczy obszarów objętych ochroną przeciwpowodziową.</p> <p>5. Należy dążyć do zachowania i właściwego utrzymania terenów trwałych użytków zielonych - trwałych łąk i trwałych pastwisk, w sposób podkreślający ich krajobrazowy i rolniczy charakter.</p> <p>6. Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>3)</sup>, granice otuliny rezerwatu "Rotuz", stanowiska występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, pomniki przyrody: istniejące i projektowane, proponowane obszary chronionego krajobrazu, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania, zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej proponowane do ochrony w planie.</p> <p>7. Należy uwzględnić wskazane osie widokowe do zachowania. Planowane zmiany w strukturze urbanistycznej powinny dążyć do ochrony, wzmocnienia i podkreślenia ekspozycji wskazanych osi widokowych.</p>
--	--	--



	<p>8. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanego systemu przestrzeni publicznych - stref ruchu pieszego oraz ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <p>A. Centrum,</p> <p>B. Kolonia.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>11. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZARY ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <p>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</p> <p>4. OSIEDLI MIESZKANIOWYCH POŁOŻONYCH NA PÓLNOC OD ULICY NARUTOWICZA ORAZ ZABUDOWY ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. DRZYMAŁY,</p> <p>OBSZARY POPRZEMYSŁOWYCH I POKOLEJOWYCH:</p> <p>5. OBSZAR OGRNIACZONY TORAMI KOLEJOWYMI ORAZ ULICAMI: DRZYMAŁY, NARUTOWICZA, LEGIONÓW,</p> <p>7. OBSZAR W SĄSIĘDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <p>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</p> <p>9. CEL WŁASNY - TERENY POD RETENCJĘ WÓD.</p> <p>13. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <p>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA - KATOWICE - WIEDEŃ,</p> <p>14. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <p>3. CENTRUM BRONÓW,</p> <p>5. CENTRUM LIGOTA.</p> <p>6. DROGA WSCHODNIA OBOK RZEKI BIAŁKA.</p> <p>15. Należy uwzględnić strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska oraz strefę nalotów.</p> <p>16. Należy uwzględnić 50m strefę sanitarną od cmentarza.</p> <p>17. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>18. Należy uwzględnić obszary osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>19. Należy uwzględnić wskazane:</p> <p>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</p> <p>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: główne punkty zasilania (GPZ), magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</p> <p>3) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</p> <p>4) ujęcia wody;</p> <p>5) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</p> <p>6) złoża "Bronów" - torfów zaliczonych do kopalni leczniczych;</p>
--	--

		<p>7) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</p> <p>8) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</p> <p>9) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</p> <p>10) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczone były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>2)</sup> zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie jako rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia dla takiej zabudowy w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością, określone były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p><sup>3)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li> <li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</li> </ul>
<b>T E R E N Y R O L N I C Z E I W Ó D P O W I E R Z C H N I O W Y C H</b>		
<b>R</b>	<b>TERENY PRODUKCJI ROLNEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>produkcja rolna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>parki, zieleńce, tereny rekreacyjne, lasy, skwery, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej, wody powierzchniowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa - planowane na zasadach określonych w przypisie <sup>1)</sup>;</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p>

		<p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się, dla obiektów i urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - do 18m<sup>2</sup>);</li><li>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</li><li>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</li></ol> <p>2. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych.</p> <p>3. Należy dążyć do zachowania i ochrony istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia, w tym również w pasach drogowych, a także do urządzania terenów zieleni krajobrazowej starannie skomponowaną, różnorodną zielenią krajobrazową, w celu zapewnienia terenom atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu, przy czym ochrona istniejących drzew nie dotyczy obszarów objętych ochroną przeciwpowodziową.</p> <p>4 Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>2)</sup>, stanowiska występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, pomniki przyrody projektowane, proponowane obszary chronionego krajobrazu, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania, powiązania przyrodnicze.</p> <p>5. Należy dążyć do powiązania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych;</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDŃ.</li></ol> <p>7. Należy uwzględnić wskazane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE IV KATEGORII PRZEWDZIANE DO MODERNIZACJI,</li><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH,</li><li>9. CEL WŁASNY - TERENY POD RETENCJĘ WÓD.</li></ol> <p>8. Należy uwzględnić wskazane obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. CENTRUM BRONÓW,</li><li>5. CENTRUM LIGOTA.</li></ol> <p>9. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych;</li><li>2) sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>3) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>4) złoża "Bronów" - torfów zaliczonych do kopalin leczniczych;</li><li>5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>6) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</li></ol>
--	--	--

		<p>7) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenach: B.1.R., B.2.R.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p>1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie jako rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, umożliwia się jej remonty, przebudowę i rozbudowę, wraz z nadbudową, przy czym należy dążyć aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością, określone były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <p>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</p> <p>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.</p>
<p><b>WS</b></p>	<p><b>TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b></p> <p>wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b></p> <p>produkcja rolna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służące telekomunikacji i teletransmisji danych, obiekty i urządzenia związane z wytwarzaniem energii cieplnej i elektrycznej, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenie możliwego na określonych warunkach:</b></p> <p>- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych - planowane na zasadach określonych w przypisie 2);</p> <p><b>ustalenia inne:</b></p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>1) max. wysokość zabudowy – nie ustala się<sup>1)</sup>;</p> <p>2) min. wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) min. % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie ustala się;</p> <p>4) max. % pow. zabudowy na działce – nie ustala się.</p> <p>2. Należy uwzględnić wymogi ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych stanowisk archeologicznych.</p> <p>3. Należy uwzględnić obszary i obiekty przyrody i krajobrazu naturalnego: obszar</p>

	<p>specjalnej ochrony ptaków natura 2000 "Dolina Górnej Wisły"<sup>1)</sup>, stanowiska występowania chronionych gatunków roślin, obszary występowania chronionych gatunków roślin, proponowane obszary chronionego krajobrazu, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.</p> <p>4. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A. Centrum,</li><li>B. Kolonia.</li></ul> <p>5. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.</p> <p>6. Należy uwzględnić wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:</p> <p>OBSZAR ZABUDOWY MIEJSKIEJ:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. CENTRUM MIASTA WRAZ OTOCZENIEM,</li><li>2. KOLONIA GÓRNICZA ŻEBRACZ WRAZ Z OTOCZENIEM,</li><li>3. OTOCZENIE PAŁACU KOTULIŃSKICH,</li></ul> <p>OBSZAR POPRZEMYSŁOWY I POKOLEJOWY:</p> <p>7. OBSZAR W SĄSIĘDZTWIE KOPALNI W REJONIE ULIC: GÓRNICZEJ I WĘGLOWEJ.</p> <p>7. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. MODERNIZACJA LINII KOLEJOWEJ WARSZAWA-KATOWICE-WIEDŃ.</li></ul> <p>8. Należy uwzględnić wskazany obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>5. WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE IV KATEGORII PRZEWDZIANE DO MODERNIZACJI,</li><li>7. KONCEPCJA POWIĄZANIA DROGI KRAJOWEJ NR 1 Z UKŁADEM ULIC MIEJSKICH.</li></ul> <p>9. Należy uwzględnić wskazany obszar funkcjonalny o znaczeniu lokalnym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>5. CENTRUM LIGOTA.</li></ul> <p>10. Należy uwzględnić strefę 50m od stopy wałów.</p> <p>11. Należy uwzględnić obszary osuwaniem się mas ziemnych.</p> <p>12. Należy uwzględnić wskazane:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) sieci infrastruktury technicznej, w tym: magistrale ciepłownicze, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego SN i wysokiego WN napięcia, zgodnie z ustaleniami Studium;</li><li>2) granice głównego zbiornika wód podziemnych nr 448 "Dolina rzeki Biała";</li><li>3) ujęcia wody;</li><li>4) granice wewnętrznej strefy pośredniej ochrony ujęcia wód powierzchniowych Zbiornika Goczałkowickiego;</li><li>5) granice użytkowego poziomu wód podziemnych;</li><li>6) złoża "Bronów" - torfów zaliczonych do kopalin leczniczych;</li><li>7) granice obszarów górniczych i terenów górniczych;</li><li>8) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;</li><li>9) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zlanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;</li><li>10) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</li></ul>
--	--

		<p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczególnie określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,</li><li>- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektów do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę;</li></ul> <p><sup>2)</sup> na wszystkich terenach WS dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń musi być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW.</p>
--	--	--

## 4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.

I. Realizację wyznaczonych w Studium kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów należy wdrażać sukcesywnie i konsekwentnie, stosownie do możliwości finansowych gminy. Należy dążyć do unikania sytuacji nadmiernego obciążania budżetu miasta w związku z realizacją w tym samym czasie wielu zadań należących do zadań własnych gminy. Ważnym elementem etapowania i stopniowej realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych jest kontrola obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz synchronizacja postępu zamierzeń i działań inwestorskich na tych obszarach z działaniami gminy mającymi na celu przygotowanie tych obszarów dla celów inwestycyjnych. Należy dążyć do kontroli podejmowanych przedsięwzięć inwestorskich w celu przeciwdziałania przed niekontrolowanym, rozproszonym rozwojem zabudowy na obszarach pozbawionych odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, drogowego i usługowego. Rozwój obszarów budownictwa mieszkaniowego, ale również innych typów zabudowy i przedsięwzięć inwestycyjnych, powinien być uzależniony od analizy bilansu koniecznych nakładów finansowych poniesionych przez gminę oraz korzyści społeczno-ekonomicznych, przy jednoczesnym monitoringu zagrożeń i strat dla środowiska naturalnego oraz kulturowego. W celu uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych: mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, zgodnych z polityką rozwoju przestrzennego gminy, powinno się stosować kryteria i zasady wykorzystania w szczególności następujących terenów:

- posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają ciągłość i spójność planistyczną,
- stanowiących uzupełnienie i kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej poprzez wypełnianie luk budowlanych oraz dopełnienie, zamykanie istniejących układów zabudowy,
- posiadających dobrą obsługę komunikacyjną oraz pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
- będących własnością miasta lub jednostek z nim związanych.

## 4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH.

I. W Studium określono następujące wskaźniki urbanistyczne planowane dla wyznaczonych jednostek rozwoju:

- max. wysokość zabudowy,
- min. wysokość zabudowy,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej działki,
- max. % pow. zabudowy na działce.

II. W zależności od potrzeb określone zostały wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. W sytuacjach, w których Studium nie określa wybranych wskaźników urbanistycznych, należy wyznaczyć wartości tych wskaźników indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



III. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planuje się w odniesieniu do wyznaczonych jednostek rozwoju. Wskazują przedział możliwych wartości oraz ich nieprzekraczalną maksymalną lub minimalną wartość, przy czym w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się przekroczenie wskazanych przedziałów wartości, każdorazowo określając te wyjątki w przypisach odnoszących się do podanych przedziałów wartości. Wszystkie parametry i wskaźniki zostały określone na podstawie dokładnych analiz stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczają zasięg możliwych regulacji poprzez parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu do zastosowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dokładne wskaźniki, w podanym przedziale wartości, przy uwzględnieniu podanych wyjątków, w odniesieniu do działek budowlanych należy precyzyjnie określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w taki sposób, aby w ramach jednostek rozwoju wyznaczonych w Studium nie spowodować przekroczenia planowanych w ich granicach wskaźników, o ile nie zezwalają na to wymienione wyjątki. Należy przy tym każdorazowo dokładnie uwzględnić uwarunkowania i kierunki Studium, a także obowiązujące w danym terenie oraz w jego sąsiedztwie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dostosowane do specyfiki miejsca i jego otoczenia oraz wyznaczać regulacje, które umożliwią harmonijnie wpisanie się planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Dla istniejącego zagospodarowania terenu, w tym również rozumianego jako obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zakończone procedury wydania pozwolenia na budowę, które nie spełniają ustaleń Studium, dopuszcza się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnych ze stanem istniejącym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium.

ROZDZIAŁ V  
**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY  
ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY  
PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## 5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW.

### 5.1.1. System terenów otwartych.

I. Najważniejsza zasada polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do środowiska przyrodniczego dotyczy ochrony ciągłości przestrzennej systemu terenów otwartych. System ten obejmuje:

- dolinę Wisły, która stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym,
- doliny rzeczne Białej, Łownicy wraz z dopływami Wapienicą i Jasienicą, które są ważnymi w skali ponadlokalnej korytarzami ekologicznymi,
- lokalne „biocentra”, czyli tereny o wysokim potencjale przyrodniczym, które powiązane są z dolinami rzecznyymi, do których należą kompleksy stawów i kompleksy leśne oraz parki
- tereny rolne, łąki, ogrody działkowe, cmentarze, zieleńce, skwery i inne zgrupowania zieleni, a także tereny sportu i rekreacji z terenowymi urządzeniami sportowymi i dużym udziałem zieleni oraz tereny niezabudowane.

W celu ochrony terenów otwartych należy dążyć do ich zachowania oraz budowania ciągłości systemu terenów otwartych i zielonych. Należy również utrzymywać istniejące i kształtować nowe powiązania przyrodnicze, poprawiające strukturę terenów otwartych i korzystnie wpływających na ich funkcjonowanie w układzie gminy oraz utrzymanie równowagi przyrodniczej i biologicznej.

Obszary terenów otwartych i zielonych tworzą bezcenne i szczególne pasmo krajobrazu naturalnego. Znajduje się tu wiele wartościowych, ważnych dla funkcjonowania całego systemu przyrodniczego gminy i regionu elementów struktury przyrodniczej, które ze względu na swe wyjątkowe i unikatowe walory zostały objęte ochroną. Na części wyżej wymienionych obszarów, w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony ostojom ptaków, wyznaczony został obszar sieci Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły". Ponadto wyznaczono również granice Rezerwatu Przyrody „Rotuz” i granice jego otuliny. Wskazano stanowiska występowania chronionych gatunków roślin oraz obszary występowania chronionych gatunków roślin, a także pomniki przyrody. Wyznaczono również obszary proponowane do ochrony: proponowane obszary chronionego krajobrazu i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania i projektowane, zespoły zieleni o znaczącej wartości zabytkowej i kompozycyjnej proponowane do ochrony w planie. W kształtowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i biologiczne, ze szczególną dbałością określając zasady ich użytkowania.

System terenów otwartych i zielonych przedstawia schemat nr 9. - *Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz jego zasobów*, str. 131.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ORAZ JEGO ZASOBÓW



Schemat nr 9. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz jego zasobów. Źródło: opracowanie własne.



**II.** W skład systemu terenów otwartych wchodzi obszary o następujących oznaczeniach, określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- ZL – tereny lasów,
- ZK – tereny zieleni krajobrazowej, wyłączone z zabudowy, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo,
- R – tereny produkcji rolnej,
- ZP – tereny zieleni parkowej,
- ZU – tereny zieleni urządzonej,
- ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
- ZC – tereny cmentarzy.

Na wymienionych obszarach planuje się zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, z wyjątkiem remontu i rozbudowy lub nadbudowy zabudowy istniejącej, zgodnie z dopuszczeniami określonymi dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji, wyposażenie terenów rekreacyjnych i sportowych, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**III.** System terenów otwartych ma za zadanie pełnić funkcję zachowania równowagi przyrodniczej w skali gminy. W tym celu należy dążyć do:

- zachowania odpowiedniej proporcji terenów otwartych do zainwestowanych wraz z ochroną ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej,
- ekstensywnego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo oraz wrażliwych ekologicznie,
- ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, związanych z ekosystemami lasów, dolin rzek i lokalnych cieków, stawów, torfowisk i innych terenów podmokłych,
- zachowania bioróżnorodności i trwałości biocenoz, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze towarzyszących ciekom wodnym, łąk i remiz śródpolnych,
- wzbogacania struktur środowiska ubogich ekosystemów polnych i nieużytków poprzez wprowadzanie: zadrzewień, zakrzewień, zbiorników wodnych,
- wypełniania różnymi formami zieleni obszarów wchodzących w skład terenów otwartych i zielonych oraz zachowania zieleni istniejącej,
- zachowania ciągłości terenów otwartych i zielonych w strukturze gminy i powiązania ich z systemem regionu,
- kształtowania powiązań przyrodniczych oraz funkcjonalno-przestrzennych obszarów zurbanizowanych z systemem terenów zieleni i otwartych m.in. poprzez wyznaczenie terenów zieleni parkowej i urządzonej oraz sportu i rekreacji z dużym udziałem zieleni, w szczególności na stykach z terenami zielonymi i otwartymi, a także budowanie relacji komunikacyjnych, w szczególności pieszo-rowerowych,
- ochrony i kształtowania warunków odtwarzania się zasobów wód podziemnych,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej,
- umożliwienia retencjonowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zapewnienia właściwego przewietrzania obszarów zurbanizowanych gminy,

- ochrony rolniczego krajobrazu kulturowego terenów otwartych.

**IV.** Podstawowym elementem systemu terenów otwartych są tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, które zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem ZK. Obszary te wymagają ochrony, jako tereny zieleni naturalnej, znajdującej się w otwartych dnach dolin i mające charakter ciągów ekologicznych. W ich obrębie zlokalizowane są również grunty rolne. Obszary te są niezbędne dla ochrony walorów środowiska gminy oraz do zachowania równowagi przyrodniczej i biologicznej w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zachowanie obecnego (leśnego lub rolniczego) sposobu użytkowania opisanych powyżej terenów, jest warunkiem utrzymania ich funkcji. Okolicznością sprzyjającą zachowaniu obecnego charakteru tych obszarów jest tendencja związana z reorientacją metod gospodarki rolnej na proekologiczne, co związane jest z wdrażaniem programów rolnośrodowiskowych, będących częścią rządowego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Tereny zieleni krajobrazowej ZK są wyłączone z nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek, na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji, wyposażenie terenów rekreacyjnych i sportowych, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni krajobrazowej, korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo, powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich cech wartościowych oraz harmonijnie i zrównoważone ich kształtowanie polegające na uznaniu priorytetu dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Ważnym elementem rozwoju tych terenów jest zapewnienie powiązań przyrodniczych oraz komunikacyjnych, w szczególności pieszo-rowerowych, jak również zapewnienie dostępu komunikacyjnego do zbiorników i cieków wodnych w celach rekreacyjnych.

**V.** Na obszarach określanych mianem terenów zieleni krajobrazowej dopuszcza się niezbędne inwestycje, w przypadkach uzasadnionych potrzebą rozwoju systemów infrastruktury technicznej, urządzeń i budowli służących ochronie przed powodzią i ochronie środowiska, realizacji układu komunikacyjnego oraz wyposażenia terenów rekreacji i wypoczynku. Działania związane z realizacją tych inwestycji powinny być prowadzone zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się również likwidację drzew i krzewów w obszarach ochrony przeciwpowodziowej w celu wzmocnienia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

**VI.** Zachowanie terenów produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku Studium symbolem R, oraz gruntów rolnych zlokalizowanych w obrębie terenów zieleni krajobrazowej, wyłączonych z zabudowy - korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo, oznaczonych symbolem ZK, warunkuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i walorów biocenoz leśnych, wodnych i łąkowych, które tworzą pasma ekologiczne. Działanie to ma istotne znaczenie, ze względu na położenie gminy w obrębie korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym, a także ze względu na występujące na terenie gminy zagrożenia dla zachowania wartości środowiska przyrodniczego, wynikające z zachodzących procesów urbanizacyjnych (dotyczy to głównie rozwoju zabudowy typu podmiejskiego, sytuowanej również w części wiejskiej gminy, oraz na terenach produkcji rolnej). Tereny produkcji rolnej obejmują kompleksy gruntów rolnych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz istniejącą zabudowę zagrodową. Należy dążyć do ochrony warunków produkcji rolnej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów zagospodarowania terenu. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tych terenach, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów,

przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek, na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju.

**VII.** Obszary towarzyszące terenom produkcji rolnej – doliny nieużytkowane rolniczo, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe, tereny będące pozostałościami ekosystemów istotnych dla zachowania bioróżnorodności należy objąć ochroną prawną, poprzez stopniowe wprowadzanie narzędzi ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla wymienionych obszarów, należy stosować zapisy mające na celu zapewnienie ich trwałego zachowania (m.in. poprzez wprowadzenie zakazu lub ograniczenie zabudowy, zgodnie z wytycznymi, które zostały przedstawione w kierunkach rozwoju określonych dla poszczególnych typów jednostek rozwoju). W planach miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska, które zostały określone przestrzennie na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

**VIII.** Należy dążyć do tworzenia nowych i utrzymania istniejących powiązań między terenami ciągów ekologicznych z terenami zieleni urządzonej o głównej funkcji rekreacyjnej, klimatycznej i estetycznej (obszary oznaczone na rysunku Studium symbolem ZU), oraz z kompleksami lasów (ZL) i obszarami produkcji rolnej (R) w celu zapewnienia ciągłości przestrzennej sieciowego układu terenów otwartych. Należy uwzględnić wyznaczone w Studium proponowane powiązania przyrodnicze. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczanych jako ZU istotne jest zachowanie zasad poszanowania istniejących walorów przyrodniczych (dotyczy to obszarów występowania cennych zbiorowisk flory lub fauny, które stanowią lokalne biocentra). Ważnym elementem systemu terenów zielonych w gminie są tereny zieleni o wiodącej funkcji rekreacyjnej wplecione w strukturę obszarów zurbanizowanych, w szczególności tereny zieleni parkowej i zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZP, ZU. W powiązaniu z innymi terenami zieleni i terenami otwartymi tworzą one układ cennych przyrodniczo i krajobrazowo przestrzeni w otoczeniu zabudowy, jednocześnie pełniących funkcje terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Zwiększają one atrakcyjność jednostek mieszkaniowych i usługowych, a także całych zespołów urbanistycznych, pod względem walorów krajobrazowych i estetycznych oraz właściwych standardów dostępu do zieleni przez mieszkańców. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ochrony i zachowania w obszarach zurbanizowanych istniejących mniejszych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali dokumentu Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie. Należy zapewnić również powiązanie tych obszarów z wyznaczonym w Studium systemem obszarów terenów zieleni i terenów otwartych. Należy dążyć do powiązania terenów o wiodącej funkcji rekreacyjnej z terenami o wiodącej funkcji przyrodniczo-krajobrazowej, tworząc z nimi ciągły układ, połączony siecią ciągów pieszo-rowerowych. Należy dążyć do wzmocnienia funkcji i znaczenia istniejących terenów zieleni wykorzystywanych dla celów sportowych, rekreacyjnych i wypoczynkowych. Należy wyznaczać nowe tereny dla realizacji zróżnicowanych ofert sportu, rekreacji i aktywnego wypoczynku w otoczeniu zieleni, tak aby zwiększać nasycenie struktury przestrzennej gminy takimi terenami i zwiększać dostępność do nich dla mieszkańców.

**IX.** Przy prowadzeniu inwestycji dotyczących rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej (np. budowa dróg oraz sieci i urządzeń technicznych) należy stosować rozwiązania lokalizacyjne i technologie, które minimalizują szkody oraz uciążliwości dla środowiska, powstające w wyniku prowadzonych działań i dalszej eksploatacji inwestycji, a także zapewniają ochronę krajobrazu w niezbędnym zakresie. Należy dążyć do unikania przerywania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej ekosystemów. W przypadku realizacji dróg wyższych klas przebiegających przez chronione obszary przyrody i krajobrazu naturalnego, wskazane na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, w celu zachowania ciągłości

korytarzy ekologicznych oraz terenów leśnych, powinny być budowane przejścia dla zwierząt, w tym również dla dużych zwierząt. W razie konieczności prowadzenia przewodów infrastruktury technicznej w poprzek dolin rzecznych i umieszczonych nad ziemią, niezbędne jest stosowanie rozwiązań projektowych, które w miarę możliwości zapewniają ich estetyczny wygląd. Należy również w miarę możliwości dążyć do ich połączenia z innymi obiektami infrastruktury technicznej, np. z mostami i kładkami pieszo-rowerowymi.

**X.** Aby zachować wartości środowiska terenów otwartych oraz zapewnić skuteczną ochronę przed rozwojem sposobu zagospodarowania, który niesie ryzyko pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych na obszarach objętych ochroną prawną, dla których nie sporządzono dotychczas planów ochrony, należy określać regulacje przestrzenne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią potrzeby zachowania wartości przyrodniczych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Należy dążyć do wykluczania takiego sposobu użytkowania tych terenów, który może spowodować przekształcenie istniejących warunków siedliskowych, a także zmiany stosunków wodnych, mogące doprowadzić do degradacji istniejących warunków oraz ukształtowanych zbiorowisk roślinnych i walorów krajobrazowych. Tereny stale lub okresowo podmokłe oraz będące siedliskiem roślin i zwierząt podlegających ochronie powinny być zachowane w możliwie naturalnej formie. Dopuszcza się wykorzystanie terenów otwartych dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych poprzez realizację m.in.: placów zabaw, parków z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji, ścieżek pieszo-rowerowych, tras przejazdów konnych.

**XI.** Zachowuje się wyznaczone tereny lasów oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych, na których dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD dopuszcza się przekształcenia w kierunku tworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych.

### **5.1.2. Obszary chronione oraz proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.**

Obszary objęte ochroną prawną oraz obszary, na których występują obiekty objęte ochroną prawną należy kształtować z uwzględnieniem priorytetu dla ochrony i zachowania ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego. Obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo objęte ochroną prawną, jak również proponowane w Studium do objęcia ochroną, należy chronić przed niekorzystnym i zbyt intensywnym zainwestowaniem oraz negatywnym oddziaływaniem związanym z użytkowaniem terenu, mogącym stanowić potencjalne zagrożenie dla wartości tych obszarów. Należy dążyć również do tego aby zagospodarowanie i użytkowanie otoczenia obszarów objętych ochroną prawną oraz proponowanych do objęcia ochroną były kształtowane w sposób zapewniający równowagę przyrodniczą na terenach chronionych i proponowanych do objęcia ochroną. Sposób zagospodarowania oraz użytkowania obszarów objętych ochroną prawną, obszarów na których występują obiekty objęte ochroną prawną oraz obszarów i obiektów proponowanych w Studium do objęcia ochroną, powinien służyć ich ochronie oraz zachowaniu, wzmocnieniu i wyeksponowaniu ich cech wartościowych. Nie dopuszcza się niszczenia oraz naruszania walorów krajobrazu i równowagi przyrodniczej. Realizowana zabudowa, zagospodarowanie oraz użytkowanie terenu muszą tworzyć harmonijną całość pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym. Należy dążyć również do wyeksponowania kompleksów zieleni oraz krajobrazowych widoków otwartych dolin rzecznych. Należy dążyć do likwidacji obiektów i funkcji dysharmonijnych, które niekorzystnie wpływają na walory przyrodnicze i krajobrazowe wartościowych obiektów i obszarów. W przypadku braku



możliwości ich likwidacji należy dążyć do przekształceń przestrzennych, które zmniejszą ich negatywne oddziaływanie i w sposób harmonijny i zrównoważony włączą w je w otaczający krajobraz, m.in. poprzez zwiększanie udziału zieleni urządzonej, przestronięcie niekorzystnych widoków zielenią wysoką.

**I.** Na podstawie ustawy o ochronie przyrody, na terenie gminy ochronie prawnej podlegają następujące obszary:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły",
- rezerwat torfowiskowo-leśny "Rotuz" wraz z otuliną.

Zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarze rezerwatu "Rotuz" i jego otuliny określa Rozporządzenie nr 1/05 Wojewody Śląskiego z dnia 5 stycznia 2005 roku w sprawie rezerwatu przyrody "Rotuz".

**II.** Na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, terytorium gminy Czechowice-Dziedzice zostało uznane za jeden z obszarów cennych pod względem występowania elementów ekologicznej struktury przestrzeni przyrodniczej województwa. Uznaje się potrzebę objęcia ochroną prawną obszarów odznaczających się szczególnie cennymi wartościami przyrodniczo – krajobrazowymi. Obszary te zostały określone w tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdziale 6.4. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną "Dolina Wisły".

**III.** Obszary występowania chronionych gatunków roślin zalicza się do terenów, które wymagają zabezpieczenia przed przekształcaniem istniejących warunków siedliskowych. Na ich terenie uznaje się za konieczne ograniczenie wszelkich form zagospodarowania i użytkowania terenu, które mogą prowadzić do degradacji ukształtowanych zbiorowisk roślinnych. Ustala się, że do czasu wprowadzenia ustaleń wynikających z aktów wprowadzających ochronę prawną, obszary te powinny być wyłączone z zabudowy. Przewiduje się możliwość zmiany zasięgu tych obszarów, lub określenia nowych, w wyniku możliwych waloryzacji przyrodniczych obszaru Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły". Aktualny zasięg obszarów występowania roślin chronionych lub siedlisk gatunków zwierząt podlegających ochronie powinien być uwzględniony przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz z zaleceniami dotyczącymi sposobu użytkowania tych obszarów.

**IV.** Drzewa chronione i proponowane do ochrony jako pomniki przyrody, a także szpalery drzew przydrożnych, które należą do cech charakterystycznych gminy pod względem krajobrazowym, powinny być uwzględnione w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla ich zachowania oraz wykonywania w ich obrębie powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody. Roboty ziemne nie mogą naruszać systemu korzeniowego wartościowych drzew. Lokalizację tego typu drzew należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**V.** Należy chronić wskazane na rysunku Studium pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania. Należy dążyć do objęcia ochroną wskazanych na rysunku pojedynczych lub zgrupowanych dużych okazów rodzimych drzew projektowanych.

### 5.1.3. Pozostałe zasoby środowiska podlegające ochronie.

#### OCHRONA ZASOBÓW WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

I. Szczególnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wymaga obszar zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 448 "Doliny rzeki Białej". W związku z faktem, iż obszar ten stanowi potencjalne źródło wody pitnej niezbędne jest zachowanie w jego obrębie następujących ustaleń:

- wykluczenie możliwości budowy wszystkich typów składowisk odpadów, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów,
- włączenie, wszystkich wytwórców ścieków do zbiorowego systemu kanalizacji,
- zabezpieczenie za pomocą najlepszych dostępnych metod wód podziemnych przed zanieczyszczeniem w przedsięwzięciach, które mogą stanowić ich potencjalne źródło zanieczyszczenia oraz zabezpieczenie przed nowymi inwestycjami, w których istnieje ryzyko powstania zanieczyszczeń wód podziemnych,
- w przypadkach określonych w § 19 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 168, poz. 1763) – stosowanie szczelnych nawierzchni, a także oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, w sposób opisany w rozporządzeniu,
- dla planowanego Centrum Logistycznego Zabrzeg - zakazanie odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych oraz wprowadzenie wymogu stosowania zabezpieczeń w celu ochrony Zbiornika Goczałkowickiego przed sphywem zanieczyszczeń z planowanego centrum logistycznego do gruntów, wód powierzchniowych i wód podziemnych.

II. Awaryjne źródło wody pitnej stanowi zbiornik UPWP Q-II. Należy dążyć do utrzymania zasobów wodnych zbiornika w odpowiedniej jakości.

III. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych należy dążyć do objęcia systemem kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów zurbanizowanych w gminie. Dopuszcza się kontynuowanie odprowadzania oczyszczonych ścieków do odbiornika przez podmioty, które uzyskały stosowne pozwolenia. Do czasu objęcia systemem kanalizacji sanitarnej terenów wyznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe, należy unikać intensywnego rozszerzania zabudowy uruchamiającego nowe układy zabudowy dla kilku, kilkunastu działek, a także rozproszonego sytuowania nowej zabudowy, w oderwaniu od istniejących kompleksów zabudowy. Należy wyznaczać minimalne parametry działek budowlanych, które umożliwią realizację indywidualnych zbiorników do gromadzenia ścieków. Równoległe do realizacji rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej należy dążyć do rozwoju systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi. Odprowadzenie wód deszczowych, przy braku kanalizacji deszczowej, nie może pogarszać warunków wodnych na sąsiednich działkach i powinno się odbywać z wykorzystaniem urządzeń małej retencji (zbiorników, studni chłonnych). Należy dążyć do zachowania biologicznej obudowy koryt wód powierzchniowych płynących. W celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika.

Wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego. Należy dążyć do zachowania istniejących cieków wodnych jako otwartych, z dopuszczeniem sytuacji ich częściowego kanalizowania. Obowiązuje ochrona zbiorników wodnych (stawy, zalewy), pełniących funkcje rekreacyjne i przyrodnicze. Obowiązuje wymóg zapewnienia administratorom cieków i zbiorników prowadzenia robót konserwacyjnych i remontowych, zgodnie z przepisami prawa. Należy zapewnić ciągłość komunikacji pieszo-rowerowej i dostępu do wody wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych.

#### OCHRONA PRZED ODDZIAŁYWANIEM LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

**IV.** Należy dążyć do określania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w korytarzach technologicznych od napowietrznych sieci linii energetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Celem takich regulacji powinna ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz przed ewentualnym zagrożeniem związanym z zerwaniem przewodów energetycznych w razie awarii.

#### OCHRONA PTAKÓW W OBSZARZE SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 „DOLINA GÓRNEJ WISKŁY” ORAZ W CAŁEJ GMINIE

**V.** W Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” z myślą o ochronie ptaków oraz ich naturalnego środowiska bytowania wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, przy czym należy dążyć aby ograniczenia te szczegółowo określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się w tym obszarze wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:

- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,

- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.

Ograniczenia dotyczące sytuowania obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” nie dotyczą jednostek rozwoju planowanych jako tereny kolei, oznaczonych symbolem TK.

**V.** Na obszarze całej gminy nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych (o mocy przekraczającej 100 kW oraz o mocy od 40kW do 100kW) z uwagi na specyfikę obszaru gminy oraz występujące tu ograniczenia i kolizje przestrzenne, w szczególności z wartościowymi zasobami środowiska przyrodniczego, objętymi ochroną prawną. Dopuszcza się jednak, przy zachowaniu przepisów odrębnych, realizację przydomowych elektrowni wiatrowych (mikroturbiny i turbiny małej mocy - mikroinstalacje), również w systemach hybrydowych z bateriami słonecznymi.

#### 5.1.4. Złoże kopalin i ich eksploatacja.

I. Określa się granice obszaru złoże torfów „Bronów”. Złoże to zalicza się do kopalin leczniczych i podlega ono ochronie na podstawie ustawy prawo geologiczne i górnicze, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

II. Ze względu na negatywne skutki eksploatacji złoże „Bronów”, podjęcie wydobycia uznaje się za niewskazane i niezgodne z polityką przestrzenną oraz ekologiczną gminy. Uzasadnieniem powyższego zalecenia jest położenie złoże na obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”. Ponadto znajduje się ono w przeważającej części pod kompleksem leśnym co może powodować zagrożenie zmiany stosunków wodnych i wywierać negatywny wpływ na biocenozę rezerwatu torfowiskowego „Rotuz”.

III. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania terenów górniczych i obszarów górniczych, określonych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. W północno-wschodniej części gminy zlokalizowane są: obszar górniczy „Czechowice II” Kopalni Węgla Kamiennego „Silesia” oraz teren górniczy Kopalni Węgla Kamiennego „Silesia”. Należy umożliwić wydobycie węgla kamiennego wskazanych terenów górniczych na podstawie obowiązujących koncesji. Należy również wspierać rozwój prowadzonych działalności związanych z funkcjonowaniem i obsługą kopalni. Należy dążyć do tego aby eksploatacja węgla kamiennego, a także prowadzone działalności związane z funkcjonowaniem i obsługą kopalni nie powodowały degradacji środowiska przyrodniczego ani zagrożeń dla mienia. Jednocześnie, na wypadek potrzeby przekształcenia działalności kopalni na nowe cele, dopuszcza się restrukturyzację terenów kopalni w kierunku funkcji usługowych, rekreacyjnych i zielonych. Konieczna jest ochrona i wyeksponowanie zabytkowych obiektów infrastruktury kopalnianej i obszarów oraz powiązanie ich siecią ścieżek rowerowych i pieszych z otoczeniem.

Dopuszcza się poszerzenie wskazanych na rysunku Studium obszarów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w takim przypadku należy dążyć do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przewidywanego terenu górniczego, w celu precyzyjnego określenia nowych granic obszaru i terenu górniczego oraz wyznaczenia stosownych regulacji ochronnych oraz zasad i zakresu planowanej eksploatacji.

Należy uwzględnić uciążliwości (pylenie, sptyw wód z hałd do gruntów i wód powierzchniowych) wynikające z prowadzonej działalności przemysłu wydobywczego, oddziaływujące na bliższe i dalsze otoczenie. Sypanie odpadów wydobywczych na hałdy powoduje duże zapylenie na znacznym obszarze (odczuwalne w gminie Goczałkowice-Zdrój), a zasięg zapylenia rośnie wraz z wysokością, na której odpady są sypane, przemieszczane spychaczami. Wzrost zapylenia jest widoczny na wynikach pomiarów w centrum uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój.

W celu ochrony złóż nie objętych do tej pory koncesją należy dla terenów, na których są one zlokalizowane, określić stosowne regulacje i ograniczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć również do objęcia planami miejscowymi całego wskazanego na rysunku Studium obszaru i terenu górniczego. Przyczyni się to do ochrony istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem i negatywnymi skutkami wynikającymi z prowadzonych działalności eksploatacyjnych. Jednocześnie ustalenia planu miejscowego będą wyznaczać zasady i zakres, a także ochronę prowadzonej działalności eksploatacyjnej. Każdorazowo na etapie nowego wniosku o wydanie koncesji na eksploatację złoże należy przeprowadzić ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania w obszarze wnioskowanej inwestycji w zakresie zgodności ze złożonym wnioskiem oraz analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu lub sporządzenia nowego planu na obszarze nie objętym planem miejscowym. Podjęcie planu oraz określenie stosownych regulacji przestrzennych przyczyni się do minimalizowania zagrożeń i

ewentualnych szkód powodowanych prowadzoną działalnością eksploatacyjną.

## 5.2. ZASADY OCHRONY PRZYRODY.

W ramach ochrony przyrody należy prowadzić następujące działania:

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych,
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze,
- chronić tereny leśne przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne oraz zwiększać lesistość gminy poprzez zalesianie gruntów o małej przydatności dla produkcji rolniczej,
- chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną,
- zachować roślinności łągową w dolinach rzecznych,
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych,
- kształtować struktury zieleni tworzące i wzmacniające powiązanie ekologiczne obszarów,
- zachować drożność korytarzy ekologicznych,
- wprowadzać zieleń izolacyjną wzdłuż terenów mających lub mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
- zachować i chronić przed melioracjami odwadniającymi obszary torfowiskowe, doliny rzeczne i obniżenia terenowe,
- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy,
- chronić wody powierzchniowe i podziemne oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym,
- eliminować bariery utrudniające migrację fauny i flory,
- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej,
- prowadzić politykę sprzyjającą ochronie środowiska przyrodniczego,
- łagodzić skutki niewłaściwego korzystania ze środowiska.

## 5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA.

Wyznacza się ogólne zalecenia ochrony powietrza mające na celu utrzymanie jak najwyższej jakości powietrza w gminie, które należy stosować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- zachowanie terenów otwartych i zielonych, w szczególności usytuowanych poza obszarami zurbanizowanymi, stanowiących przyrodnicze korytarze zapewniające przewietrzanie na obszarze gminy,
- kształtowanie zielonych pasów izolujących, lokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, terenów aktywności gospodarczej i usługowej, oddzielających od tych przeznaczeń tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zielone, rekreacyjne i wypoczynkowe, pełniących funkcję buforów osłaniających tereny szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenia od terenów będących źródłem tych zanieczyszczeń,
- nasywanie terenów różnymi formami zieleni o różnych funkcjach - izolacyjnej, ozdobnej i estetycznej, krajobrazowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej, zwiększającej ogólne nasycenie zielenią w gminie,
- dążenie do stosowania zakazu używania paliw stałych w ramach indywidualnych systemów grzewczych,

- stosowanie proekologicznych, niskoemisyjnych urządzeń lub źródeł ciepła,
- wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku,
- ograniczenie zużycia energii oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie produkcji energii,
- ograniczanie emisji z ogrzewania indywidualnego paleniami stałymi poprzez wzrost odbiorców ciepła sieciowego, ogrzewania elektrycznego, gazowego lub z odnawialnych źródeł energii,
- realizacja działań na rzecz obniżenia emisji komunikacyjnej: modernizacja systemu transportu publicznego poprzez wprowadzenie niskoemisyjnych paliw i technologii, rozwoju i promocji alternatywnych środków komunikacji - transportu zbiorowego, rowerowego, pieszego, wspólnego podróżowania, budowy systemu parkingów strategicznych powiązanego z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, poprawiania przepustowości i płynności ruchu komunikacyjnego.

## 5.4. ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

I. Należy objąć ochroną unikalne wartości krajobrazu gminy, takie jak:

- zabytkowy zespół pałacowo – dworski Kotulińskich,
- rolniczy krajobraz kulturowy z zachowanymi obiektami zabytkowymi.

W tym celu należy objąć kontrolą wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, aby nie dopuścić do powstania dysharmonijnych elementów krajobrazu, takich jak np.: obiekty o nadmiernych gabarytach, zespoły zieleni wysokiej lub zabudowy przesłaniające widok oraz inne elementy zagospodarowania o negatywnym wyrazie estetycznym.

II. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać ustalenia dotyczące ochrony unikalnych wartości krajobrazu kulturowego gminy. Wprowadzane ustalenia mają na celu harmonijne kształtowanie krajobrazu oraz ochronę ekspozycji obiektów zabytkowych, powinny one dotyczyć gabarytów i wysokości zabudowy oraz zasad kształtowania zieleni i innych elementów zagospodarowania przestrzennego.

## 5.5. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

I. Na rysunku Studium tereny produkcji rolnej zostały oznaczone symbolem R. Obejmują one kompleksy użytków rolnych oraz zadrzewienia śródpolne. Do obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zalicza się również część terenów położonych w ramach obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolem ZK, planowanych jako tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, a także oznaczonych symbolem MR/MN i planowanych jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy dążyć do zachowania i ochrony terenów rolniczych. Rozwój tych terenów należy opierać na dążeniu do poprawy ich przydatności produkcyjnej oraz do ożywienia działalności rolniczej. Planuje się, że obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:

- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochronę gleb i wód powierzchniowych i podziemnych,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,

- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy.

Tereny produkcji rolnej przedstawia schemat nr 2. – *Podział na jednostki urbanistyczne*, zamieszczony w rozdziale, 3.1. str. 24.

**II.** Na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem ZK dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejących obszarów produkcji rolnej, przy szczególnym uwzględnieniu walorów i powiązań przyrodniczych. Planuje się, że na terenach ZK rozwijała się będzie ekologiczna gospodarka rolna. Dopuszcza się tworzenie nowych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez powiększanie obszarowe istniejących użytków rolnych, przy czym należy zachować i chronić wartościowe tereny przyrodnicze i krajobrazowe.

**III.** Na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem MR/MN dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejących obszarów produkcji rolnej. Dopuszcza się również, na wniosek właścicieli gospodarstw rolnych, zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w kierunku zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla jednostek rozwoju MR/MN.

**IV.** Na obszarach produkcji rolnej, oznaczonych symbolem R i ZK, wskazane jest zapewnienie trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym nieuzasadnionego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Obszary te należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów produkcji rolniczej powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich funkcji rolniczej. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele: sportowo-rekreacyjne, nie pociągające za sobą potrzeby rozbudowy miejskiej infrastruktury drogowej i technicznej oraz terenów zieleni.

**IV.** Wskazane jest przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń, które w sposób priorytetowy uwzględniają kontynuację rolniczej działalności produkcyjnej (wraz z możliwością zmiany profilu produkcyjnego w kierunku produkcji proekologicznej), na obszarach oznaczonych na rysunku Studium symbolem R i ZK.

**V.** Zadaniem szczególnej wagi jest realizacja na obszarach produkcji rolnej programów rolno-środowiskowych określonych w Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich. Programy te obejmują realizację działań związanych z rolnictwem zrównoważonym lub rolnictwem ekologicznym w połączeniu z utrzymaniem łąk i pastwisk ekstensywnych lub tworzeniem stref buforowych.

**VI.** W obrębie terenów produkcji rolnej, oznaczanych na rysunku Studium symbolem R zaleca się sytuowanie półnaturalnych użytków zielonych i zadarnionych stref buforowych, ze względu na ich korzystny wpływ na sąsiadujące zbiorniska wodne, których stan ma istotne znaczenie w procesie ochrony ptaków.

**VII.** Półnaturalne użytki zielone i zadarnione strefy buforowe zalecane są również na terenach zalewowych, ponieważ w wyniku ewentualnego zalania straty powstałe na użytkach zielonych są znacznie mniejsze niż w przypadku zalania innych upraw.

**VIII.** Część obszarów produkcji rolnej położonych na obszarach oznaczonych na rysunku Studium jako tereny zieleni krajobrazowej ZK mogą również pełnić funkcje polderów przeciwpowodziowych.



**IX.** Dopuszczalna jest zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele leśne, ze względu na stosunkowo niski stopień lesistości obszaru gminy. Dokonanie powyższych zmian przeznaczenia terenu możliwe jest w sytuacjach gdy zalesienie gruntów rolnych nie będzie pogarszać warunków gospodarowania na przyległych gruntach ornych, warunków ochrony przeciwpowodziowej i przewietrzania ciągów dolinnych, a także nie stoi w sprzeczności z potrzebami ochrony walorów krajobrazowych. Do zalesienia nie powinny być przeznaczane tereny zmeliorowane.

## 5.6. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

**I.** Tereny wszystkich użytków leśnych, znajdujące się na obszarze gminy zostały oznaczone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem ZL jako tereny lasów. Gospodarkę leśną w lasach pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe, należy prowadzić w sposób w pełni uwzględniający „Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych” wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w wymienionym dokumencie należy stosować również na terenie lasów, nie będących własnością Państwa. Planuje się, że obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w kierunku ochrony i wzmocnienia ekosystemu leśnego m.in. poprzez uzupełnianie drzewostanu - powiększanie zasobów leśnych i wzmaganie ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania całości przyrody,
- utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji,
- zapewnienia dojazdu koniecznego i niezbędnej obsługi komunikacyjnej wewnętrznej (drogi śródleśne),
- zapewnienie rekreacyjnych powiązań pieszych i rowerowych terenów lasów z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz wyznaczenie miejsc widokowych, odpoczynku i biwakowych.

Tereny lasów przedstawia schemat nr 9. – *Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz jego zasobów*, zamieszczony w rozdziale 5.1.1., na str. 131.

**II.** Z powodu występowania rozbieżności pomiędzy zasięgiem użytków leśnych w ewidencji gruntów a faktycznym pokryciem terenu drzewostanami należy przeprowadzić inwentaryzację lasów niepaństwowych oraz dążyć do uregulowania ich statusu formalnego.

**III.** Rozdrobnione tereny leśne, o powierzchni mniejszej niż 10 ha powinny być w miarę możliwości łączone w większe kompleksy leśne, poprzez m.in. zmianę sposobu użytkowania terenów przyległych. W przypadku braku takich możliwości, dla niewielkich użytków leśnych należy ustalić zasady gospodarki leśnej w decyzjach wydanych zgodnie z ustawą o lasach.

**IV.** Drzewostany, które w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, ze względu na skład gatunkowy lub inne przyczyny zostaną uznane za nie posiadające znaczenia dla gospodarki leśnej, a odznaczające się wartością przyrodniczą lub krajobrazową, należy wyodrębnić w miejscowych planach jako tereny zadrzewień, chronione przed zmianą przeznaczenia.

**V.** Przy wyznaczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów lasów dopuszcza się powiększenie tych obszarów w stosunku do powierzchni wskazanych w Studium, wynikające z wniosków właścicieli gruntów o zalesienie.

**VI.** Dopuszcza się wykorzystywanie lasów do celów rekreacyjnych np. poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczenie miejsc piknikowych. W szczególności należy uwzględnić istniejące i planowane trasy i powiązania pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku

Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna.*

## 5.7. OBSZARY ZIELENI.

I. Do obszarów zieleni wchodzi obszary o następujących oznaczeniach, określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- ZL – tereny lasów,
- ZK – tereny zieleni krajobrazowej, wyłączone z zabudowy, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo,
- R – tereny produkcji rolnej,
- ZP – tereny zieleni parkowej,
- ZU – tereny zieleni urządzonej,
- ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
- ZC – tereny cmentarzy.

II. Najważniejszymi elementami w strukturze obszarów zieleni w całej gminie są tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, które zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem ZK, tereny lasów, oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL oraz tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku Studium symbolem R. Mają one razem największy powierzchniowo udział w planowanym systemie obszarów zieleni. Obszary te wymagają ochrony, jako tereny wartościowej zieleni naturalnej – leśnej, zwartej i wysokiej oraz krajobrazowej, różnorodnej, gdzie dużą część stanowią uprawy rolne, z malowniczymi otwarciami w kierunku dolin cieków wodnych. Stanowią one bardzo cenny składnik całego systemu zieleni w gminie, bazujący na unikatowych wartościach przyrodniczych i biologicznych, ważnych w skali regionalnej i ponadregionalnej. W ich obrębie znajdują się istotne obiekty i obszary przyrody i krajobrazu naturalnego objęte ochroną prawną lub proponowane do objęcia ochroną. Występujące tu licznie unikatowe elementy fauny i flory budują bezcenne pasmo przyrodniczo-krajobrazowe, które odpowiada za równowagę przyrodniczą i biologiczną na poziomie ponadregionalnym. Planuje się ochronę i wzmocnienie znaczenia tego wartościowego zielonego ekosystemu w strukturze gminy. W procesach kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na tych obszarach oraz w ich sąsiedztwie należy chronić walory środowiskowe i krajobrazowe tych obszarów i kierować się priorytetem zachowania równowagi przyrodniczej i biologicznej. Zachowanie tych obszarów jako terenów zielonych i otwartych jest warunkiem utrzymania ich obecnej funkcji. Okolicznością sprzyjającą zachowaniu obecnego charakteru tych obszarów jest tendencja związana z reorientacją metod gospodarki rolnej na proekologiczne, co związane jest z wdrażaniem programów rolnośrodowiskowych, będących częścią rządowego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Tereny zieleni krajobrazowej ZK oraz tereny produkcji rolnej R są wyłączone dla nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Należy je chronić przed nową zabudową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie mieszkaniowej i zagrodowej w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Ważnym elementem całego systemu obszarów zieleni w gminie jest ciągłość ekologiczna i wzajemne powiązania poszczególnych obszarów różnych rodzajów

zieleni oraz wyposażenie ich w infrastrukturę umożliwiającą atrakcyjny, aktywny wypoczynek i rekreację na powietrzu w otoczeniu zieleni. W tym celu należy dążyć do łączenia obszarów zieleni systemem powiązań zielonych (powiązania przyrodnicze) oraz układem powiązań komunikacyjnych, w szczególności pieszych i rowerowych oraz strukturą przestrzeni publicznych. Pozwoli to na kształtowanie połączonej struktury obszarów zieleni i budowanie jednego, spójnego ekosystemu, w którym należy dążyć do dominacji lub wyłączności ruchu pieszego i rowerowego. Należy wyznaczać place, skwery, miejsca spotkań i integracji społecznej, usytuowane w miejscach centralnych, ważnych z punktu widzenia aktywności społecznej i rekreacyjnej mieszkańców. Usytuowanie przestrzeni publicznych w otoczeniu terenów zielonych przyczyni się do podniesienia ich atrakcyjności, a jednocześnie będzie sprzyjać podnoszeniu aktywności fizycznej mieszkańców i ich integracji społecznej. Istotną częścią składową obszarów zieleni, nierozzerwalnie związaną z ich funkcjonowaniem, są zbiorniki i ciek wodne. Należy dążyć do zapewnienia ciągłości komunikacji pieszo-rowerowej oraz dostępu do wody wzdłuż brzegów zbiorników i cieków wodnych. Tereny zielone należy wyposażać w terenowe urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, miejsca biwakowania i odpoczynku. Zwiększy to zainteresowanie mieszkańców i turystów tymi terenami. W tym celu dopuszcza się na tych obszarach terenowe urządzenia sportu i rekreacji, wyposażenie terenów rekreacyjnych i sportowych, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania tych obszarów powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich cech wartościowych oraz harmonijne i zrównoważone ich kształtowanie polegające na wzajemnych powiązaniach wewnątrz systemu obszarów zieleni. Należy również dążyć do spójnego powiązania obszarów zieleni z terenami zabudowywanymi, w szczególności przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego. W kształtowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej, w ramach wyznaczonych w Studium jednostek rozwoju budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego, należy wyznaczać nowe, lokalne tereny zielone o funkcji rekreacyjnej dla mieszkańców projektowanej zabudowy. Te małe tereny zielone należy łączyć funkcjonalnie i przestrzennie z wyznaczonym w Studium systemem obszarów zieleni.

## 5.8. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA.

I. W celu zapewnienia ochrony obszaru gminy przed powodzią i podtopieniami, przewiduje się modernizację istniejących obwałowań oraz budowę nowych wałów na obszarach dotychczas pozbawionych ochrony.

II. Tereny zieleni krajobrazowej (oznaczone na rysunku Studium symbolem ZK), mogą być wykorzystywane w charakterze suchych polderów przeciwpowodziowych.

III. Do czasu realizacji skutecznego systemu osłony przeciwpowodziowej, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, zlokalizowanych w granicach następujących typów jednostek rozwoju: R, ZK, ZL, MR/MN, MU, AG, TK, dopuszcza się nową zabudowę, rozumianą wyłącznie jako nowe obiekty na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej, może być dopuszczona wyłącznie pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia. Należy jednak dążyć do kształtowania tych obszarów, jako otwartych, zielonych i traktować je jako bufor bezpieczeństwa, który w przypadku zagrożenia powodziowego, zapewni swobodny przepływ wód powodziowych w tym buforze i przy zastosowaniu systemu osłony przeciwpowodziowej ochroni pozostałe obszary przed zalaniem. W ten sposób powinny być te tereny utrwalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i w decyzjach administracyjnych.

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* przedstawiono również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niska i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (zlokalizowane w granicach następujących typów jednostek rozwoju: R, ZK, ZL, MR/MN, MN, MU, AG, TK), a także obszary obejmujące obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (zlokalizowane w granicach następujących typów jednostek rozwoju: R, ZK, MN, MW, MU, U, AG, ZU, ZD, TK, I/K), które należy brać pod uwagę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych. Na obszarach tych, poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się realizację zabudowy, przy czym należy dążyć do zastosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia.

**IV.** Odpowiednie wymogi w zakresie zastosowania koniecznych zabezpieczeń przed powodzią w obszarach, o których mowa w p. III., powinny być wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie specjalistycznego opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego na podkładzie mapy zasadniczej, uwzględniającego aktualne dane wysokościowe oraz prognozy zmian ukształtowania terenu w związku z planowaną eksploatacją górniczą. W zależności od rozpoznanego zagrożenia, należy dążyć do określania w ustaleniach planu ograniczeń i warunków zagospodarowania terenu mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym m.in.: zakazu zabudowy, zakazu podpiwniczania budynków, posadowienia budynków powyżej możliwej rzędnej zalewu, zakazu sadzenia drzew i krzewów.

**V.** W przypadku lokalizacji obiektów kubaturowych w obszarach, o których mowa w p. III., należy uwzględnić zastosowanie następujących rozwiązań:

- w celu zabezpieczenia przed podtopieniami, obiekty kubaturowe należy projektować bez podpiwniczeń (w uzasadnionych przypadkach można dopuścić do odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem zastosowania technologii i materiałów budowlanych skutecznie zabezpieczających piwnice przed napływem wód gruntowych i powierzchniowych),
- pierwszy poziom użytkowy powinien znajdować się na wysokości powyżej poziomu terenu, stosownie do rozpoznanego lokalnie zagrożenia (przeciętnie o ok. 0,3 - 1 m),
- obiekty powstające na obszarach zagrożonych powodzią i podtopieniami nie mogą w istotny sposób utrudniać odpływu i przepływu wód opadowych, w szczególności nie powinny pogarszać warunków wodnych w obrębie sąsiednich nieruchomości (należy wykluczyć w określonych przypadkach zmianę ukształtowania terenu).

**VI.** Zabudowa musi uwzględnić ograniczenia związane z położeniem w odległości min. 50 metrów od stopy wałów przeciwpowodziowych – musi być zlokalizowana poza 50 m strefami od wałów wyznaczonymi na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

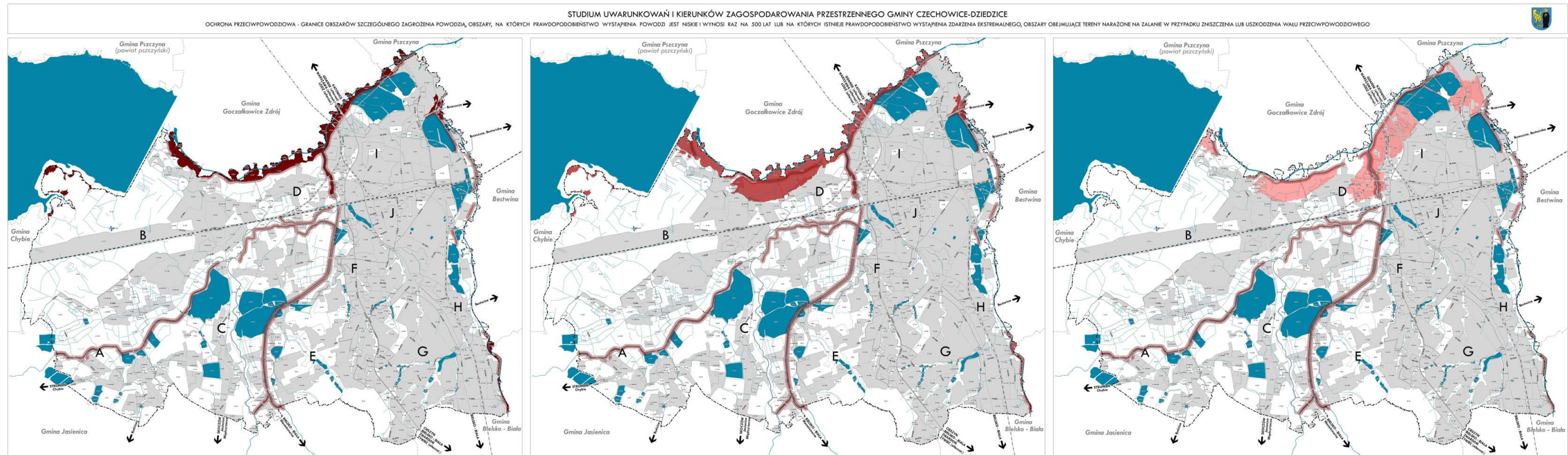
**VII.** Nie należy sytuować zabudowy w obrębie małych suchych dolin, które odprowadzają wody okresowo. Dotyczy to terenów położonych poza systemem dolin rzecznych.

**VIII.** Tereny, z których odprowadzanie wód grawitacyjne nie jest możliwe przy wysokich stanach wód (ze względu na zbyt niskie położenie względem odbiornika wód opadowych lub roztopowych), powinny pozostać wolne od zabudowy.

**IX.** Odprowadzenie wód opadowych z posesji powinno się odbywać w sposób przyczyniający się do retencji gruntowej i powierzchniowej, szczególnie na obszarach pozbawionych kanalizacji deszczowej i o dużym udziale powierzchni zabudowy.

Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej przedstawia schemat nr 10 – *Ochrona przeciwpowodziowa*, str. 148.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE – DZIEDZICE,  
TOM II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



**LEGENDA**

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY CZECHOWICE DZIEDZICE
- GRANICE ZESPOŁÓW URBANISTYCZNYCH
- GRANICE JEDNOSTEK ROZWOJU O RÓŻNYCH RODZAJACH PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA:**

- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT LUB NA KTÓRYCH ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO
- OBSZARY OBEJMUJĄCE TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

**INNE USTALENIA:**

- 50M STREFY OD WAŁÓW

**OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI:**

- KDGP DROGA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - ISTNIEJĄCA
- KDG DROGA KLASY GŁÓWNEJ - ISTNIEJĄCA
- KDZ DROGI KLASY ZBIORCZEJ - ISTNIEJĄCE
- KDL DROGI KLASY LOKALNEJ - ISTNIEJĄCE
- KDL DROGI KLASY LOKALNEJ - PROJEKTOWANE
- KDD WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ - ISTNIEJĄCE
- KDD WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ - PROJEKTOWANE

**LINE KOLEJOWE O ZNACZENIU PAŃSTWOWYM**

- MIĘDZYNARODOWE MAGISTRALNE
- MIĘDZYNARODOWE PIERWSZORZĘDNE

**POZOSTAŁE OZNACZENIA:**

- ZBIORNIKI WODNE
- BUDYNKI
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN SĄSIĘDNI

Schemat nr 10. Ochrona przeciwpowodziowa. Źródło: opracowanie własne.



## 5.9. OCHRONA PRZED HAŁASEM.

I. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zawierać warunki do ochrony klimatu akustycznego terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Wymóg ten należy stosować wg następujących zasad:

- tereny oznaczone na rysunku Studium symbolem MW, przeznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkiwania zbiorowego, a w przypadku wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

- tereny oznaczone na rysunku Studium symbolem MN, przeznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w przypadku wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

- tereny oznaczone na rysunku Studium symbolem MR/MN, przeznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, a w przypadku wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w przypadku wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

- tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami MŚ, MU, U, przeznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługi, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, w przypadku wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną lub wielorodzinną), powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkiwania zbiorowego,

- w przypadku wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, należy zaliczać je do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

- w przypadku wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla realizacji żłobków, przedszkoli, usług opiekuńczo-wychowawczych, oświaty i edukacji oraz domów opieki społecznej i szpitali, należy zaliczać je do obszarów, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się odpowiednio: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla szpitali w miastach,

- tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami U, AG, przeznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługi, powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów



przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, a przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną lub wielorodzinną), powinny być uznane za obszary, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określa się jak dla terenów przeznaczonych odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkiwania zbiorowego, w przypadku gdy możliwe jest osiągnięcie nakazanych prawem standardów emisyjnych hałasu, bez konieczności stosowania zabezpieczeń, które mogą ograniczać możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu (np. produkcyjnym, usługowym, związanym z komunikacją).

**II.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zawierać wymogi mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów przestrzennych, które wynikają z narażenia na oddziaływanie hałasu na tereny chronione przed hałasem w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Wymogi te należy realizować poprzez nie dopuszczanie do wyznaczania takich terenów w obszarach o niekorzystnym klimacie akustycznym. Dotyczy to obszarów położonych w odległości mniejszej niż 25 m od drogi krajowej nr 1 lub w obszarach, w których raport w sprawie oddziaływania na środowisko stwierdza przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla tych terenów.

**III.** W celu uzyskania i zachowania wymaganych standardów akustycznych w planach miejscowych należy dążyć do ustalania właściwych przeznaczeń terenów zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w taki sposób aby nie powodowały konfliktów akustycznych i aby je minimalizowały. Należy również określać regulacje i ograniczenia w sytuowaniu zabudowy o określonych wymaganiach akustycznych w obszarach ponadnormatywnego hałasu, a w przypadku istniejących konfliktów akustycznych należy zastosować rozwiązania izolujące tereny wrażliwe akustycznie od źródeł hałasu. Zabudowa powinna być sytuowana we właściwej, bezpiecznej odległości od źródła hałasu, zapewniającej spełnienie wymaganych standardów w środowisku. Należy dążyć do rozdzielania terenów zabudowy o wymaganych standardach akustycznych i terenów uciążliwych akustycznie, emitujących ponadnormatywny hałas.

## 5.10. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.

**I.** Na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, które zostały oznaczone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wprowadza się nakaz ochrony roślinności, szczególnie darni i zadrzewień umacniających istniejące ukształtowanie terenu oraz zakaz przekształcania rzeźby terenu.

## 5.11. OGRANICZENIA PRZESTRZENNE.

### 5.11.1. Strefy sanitarne od cmentarzy.

**I.** Należy uwzględnić 50 metrowe strefy sanitarne wokół cmentarzy, które zostały przedstawione na rysunku Studium. Dla tych stref powinny obowiązywać następujące ustalenia:

- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,
- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

W strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację następujących typów zabudowy: zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

W strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody. W strefie 150 m od granic cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody w przypadku, gdy wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej.

### **5.11.2. 50 m strefy od wałów.**

Ustalenia dla stref określono w rozdziale 5.8. Ochrona przeciwpowodziowa, w pkt. VI.

### **5.11.3. Korytarze technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych.**

I. Dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 220 kV wskazuje się informacyjnie na rysunku Studium korytarze technologiczne o szerokości 50 m - po 25 m w każdą stronę od osi linii. W korytarzach technologicznych linii wysokiego napięcia WN 220 kV należy dążyć do zakazywania lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szczegółowe warunki zagospodarowania i zabudowy terenów na obszarach w obrębie wskazanych informacyjnie korytarzy technologicznych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II. Dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV należy uwzględniać korytarze technologiczne o szerokości 29 m - po 14,5 m w każdą stronę od skrajnego przewodu. Szczegółowe warunki zagospodarowania i zabudowy terenów w obrębie korytarzy technologicznych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. Dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN należy uwzględniać korytarze technologiczne o szerokości 12 m - po 6 m w każdą stronę od skrajnego przewodu. Szczegółowe warunki zagospodarowania i zabudowy terenów w obrębie korytarzy technologicznych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **5.11.4. Strefa nalotów i strefa ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska.**

I. Wyznacza się strefę nalotów, wskazaną na rysunku Studium. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić uwarunkowania i zagrożenia wynikające z funkcjonowania lotniska w obszarze wyznaczonej strefy nalotów.

II. Wyznacza się strefę ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska, wskazaną na rysunku Studium, w której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przewyższających powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy wokół lotniska.

### **5.11.5. Rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych i realizacji korytarzy komunikacyjnych.**

Ustalenia dla terenów stanowiących rezerwy do realizacji węzłów komunikacyjnych określono w rozdziałach: 3.3.2.-III, 3.3.4.-I, 3.10.2., 7.1.-III,V, 7.3. Rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, w pkt. I.

Ustalenia dla terenów stanowiących rezerwy dla realizacji korytarzy komunikacyjnych określono w rozdziale 7.1. Kierunki rozwoju terenów dróg publicznych, w pkt. V.

#### **5.11.6. Działania związane z zagrożeniem wystąpienia poważnej awarii.**

Zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii opisuje Tom I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 8.5.2.

Należy dążyć do regularnych aktualizacji obliczeń i publikacji dotyczących prawdopodobieństwa wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie Oddziału LOTOS Terminale S.A. Czechowice oraz potencjalnych skutków wystąpienia poważnej awarii oraz jej zasięgu. W przypadku stwierdzenia, że zasięg oddziaływania skutków awarii przemysłowej może objąć tereny zabudowań mieszkalnych, jednostek organizacyjnych systemu oświaty i pomocy społecznej, zakładów opieki zdrowotnej, czy innych podmiotów i instytucji służących społeczeństwu, należy podjąć działania mające na celu ograniczenie zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii, poprzez przebudowę, modernizację zakładu i zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych. Należy dążyć również w takim przypadku do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Zakładu LOTOS Terminale S.A. Czechowice oraz dla obszaru w zasięgu oddziaływania skutków awarii przemysłowej w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą ograniczać ewentualne zagrożenia i zwiększać ochronę ludzi i środowiska.

#### **5.11.6. Tereny zamknięte.**

Ustalenia dla terenów zamkniętych określono w rozdziale 3.8. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne.

### **5.12. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA.**

W zakresie ochrony środowiska w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a tym samym w planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) utrwalanie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, powiązanych z systemem terenów zieleni wyznaczonych w Studium, budowanie nieprzerwanego, regularnego układu zróżnicowanych terenów zielonych o rozmaitych formach zagospodarowania, powiązanych ze strukturą terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wplecionych w tę strukturę, tak aby zwiększać intensywność nasycenia zielenią w całej gminie oraz wewnątrz terenów przeznaczonych pod zabudowę dla pełnienia przez nią funkcji klimatycznych, zdrowotnych, biologicznych, krajobrazowych, a także rekreacyjnych i turystycznych - wyznaczanie w planach miejscowych terenów dla realizacji różnych form zieleni, a także wprowadzenie zapisów, które zapewnią rezerwę wyznaczonych terenów wyłącznie dla funkcji terenów zieleni i umożliwią ich faktyczną realizację – problematyka rozwinięta w punktach: 2.1., 3.3.3.-III, 3.5., 3.6., 5.1.1., 5.7.;
- 2) ochrona i zachowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego istniejących małych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie – problematyka rozwinięta w punkcie 5.1.1.;
- 3) wzmocnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji zieleni jako elementu konstytuującego przestrzeń publiczną, miejsca hierarchicznie ważne oraz centra funkcjonalno-przestrzenne zespołów urbanistycznych, a także stanowiącego o wysokiej jakości

- przestrzeni, sposobu zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego - wyznaczanie i kształtowanie: szpalerów, zieleni izolacyjnej, parków, terenów zieleni urządzonej - zieleńców, skwerów – problematyka rozwinięta w punkcie 3.10.2.;
- 4) nasycenie różnymi formami zieleni wskazanych na rysunku Studium obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, zgodnie z kierunkami zawartymi w punkcie 3.7.;
  - 5) nasycanie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej oraz tworzenie właściwych warunków dla zapewnienia przewietrzania obszarów zurbanizowanych – problematyka rozwinięta w punktach: 2.1., 3.3.1., 3.5., 5.1.1., 5.7.;
  - 6) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej – problematyka rozwinięta w punktach: 2.1., 3.3.4 – IV, 3.5., 5.1.1., 5.5., 5.7.;
  - 7) ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej – problematyka rozwinięta w punktach: 5.5.-IX, 5.6.;
  - 8) na obszarach objętych ochroną prawną, dla których nie sporządzono dotychczas planów ochrony, należy określać regulacje przestrzenne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią potrzeby zachowania wartości przyrodniczych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej – problematyka rozwinięta w punktach: 5.1.1., 5.1.2.;
  - 9) objęcie wszystkich obszarów cennych przyrodniczo miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których uwzględnione będą potrzeby zachowania wartości przyrodniczych i biologicznych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej – problematyka rozwinięta w punktach: 5.1.5., 5.1.2., 5.5., 5.7.;
  - 10) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska – problematyka rozwinięta w punktach: 5.4., 5.1.2., 5.7.;
  - 11) prowadzenie racjonalnej polityki wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, oraz racjonalnego gospodarowania gruntami;
  - 12) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin, obszarów górniczych i terenów górniczych oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji złóż – problematyka rozwinięta w punkcie 5.1.4.;
  - 13) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów rozwoju zabudowy w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień nadmiernego rozpraszania się zabudowy mieszkaniowej, kosztem terenów zielonych i otwartych, zapewnienia zabudowie mieszkaniowej właściwej obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej (dojazd indywidualny oraz komunikacją zbiorową, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gospodarka odpadami) oraz właściwego zaplecza usługowego (dostęp do służby zdrowia, placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświaty i edukacji) oraz prawidłowych standardów zamieszkiwania (dostęp do terenów zielonych, przestrzeni publicznych, obiektów i obszarów sportu i rekreacji) – problematyka rozwinięta w punktach: 2.1., 3.3.4 -V;
  - 14) uwzględnianie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej – problematyka rozwinięta w punkcie 5.5.;
  - 15) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom – problematyka rozwinięta w punkcie 5.10.;
  - 16) zapewnienie ochrony przeciwpowodziowej – problematyka rozwinięta w punkcie 5.8.;
  - 17) uwzględnienie 50 metrowych stref sanitarnych wokół cmentarzy – problematyka rozwinięta w punkcie 5.11.1.;
  - 18) uwzględnienie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – problematyka rozwinięta w punkcie 5.10.;
  - 19) uwzględnienie strefy nalotów i strefy ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska – problematyka rozwinięta w punkcie 5.11.4.;
  - 20) uwzględnienie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii – problematyka rozwinięta w punkcie 5.11.6.;
  - 21) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez:

- wyznaczenie terenów zagrożonych hałasem oraz terenów, na których występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i podejmowania działań naprawczych, w kolejności wyznaczonej przepisami szczegółowymi dla programów ochrony środowiska przed hałasem,
  - ograniczenie emisji hałasu na tereny chronione ze szlaków komunikacyjnych np. poprzez poprawę jakości nawierzchni dróg oraz modernizację systemu transportu publicznego poprzez wprowadzenie niskoemisyjnych paliw i technologii, rozwój i promocję alternatywnych środków komunikacji - transportu zbiorowego, rowerowego, pieszego, wspólnego podróżowania, budowę systemu parkingów strategicznych powiązanego z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, a także poprzez poprawianie przepustowości i płynności ruchu komunikacyjnego,
  - ograniczenie emisji hałasu i wibracji na tereny chronione przez obiekty przemysłowe np. poprzez zmniejszanie emisji hałasu w miejscach ich powstawania przez zmiany konstrukcyjne aparatury i maszyn, stosowanie elastycznych podłoży, stosowanie osłon, dodatkowych ścian tłumiących lub odpowiednie usytuowanie budynków w stosunku do źródła wibracji,
  - stosowanie środków ochrony biernej - poprzez ochronę pomieszczeń i miejsc przebywania ludzi przed hałasem i wibracjami zewnętrznymi i wewnętrznymi,
  - kształtowanie zielonych pasów izolujących, lokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, terenów aktywności gospodarczej i usługowej, oddzielających od tych przeznaczeń tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zielone, rekreacyjne i wypoczynkowe, pełniących funkcję buforów osłaniających tereny szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenia od terenów będących źródłem tych zanieczyszczeń,
  - dążenie do stosowania zakazu używania paliw stałych w ramach indywidualnych systemów grzewczych,
  - stosowanie proekologicznych, niskoemisyjnych urządzeń lub źródeł ciepła,
  - wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku,
  - ograniczenie zużycia energii oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie produkcji energii,
  - ograniczanie emisji z ogrzewania indywidualnego paleniskami stałymi poprzez podłączanie odbiorców do systemów ciepła sieciowego, gazowego, ogrzewania elektrycznego lub z odnawialnych źródeł energii,
  - uwzględnianie przebiegu sieci linii energetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia, a także zasad dotyczących korytarzy technologicznych od napowietrznych sieci linii energetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia – problematyka rozwinięta w punkcie 5.11.3.;
  - stosowanie środków ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem – problematyka rozwinięta w punkcie 5.1.3.;
- 22) ograniczenie wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – problematyka rozwinięta w punkcie 5.1.3, 8.4.1;
  - 23) zakaz budowy elektrowni wiatrowych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW – problematyka rozwinięta w punkcie 5.1.3;
  - 24) zapewnienie utrzymania lub przywrócenia właściwych relacji i proporcji przestrzennych oraz funkcjonalnych, wyrażających się we wskaźnikach urbanistycznych – powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, warunkujących zachowanie równowagi przyrodniczej i właściwych standardów życia – problematyka rozwinięta w punkcie 3.3.4 -V;
  - 25) zapewnienie harmonijnego i powiązanego z sąsiednimi obszarami zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi;

- 26) zakaz lokalizacji działalności związanych ze składowaniem, gromadzeniem odpadów oraz złomu oraz termicznym unieszkodliwianiem odpadów;
- 27) dopuszczenie działalności związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomu, za wyjątkiem składowisk oraz instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów, w granicach jednostek rozwoju oznaczonych symbolem AG, planowanych jako tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny, przy uwzględnieniu ochrony wód powierzchniowych i gruntowych oraz terenów cennych przyrodniczo i kulturowo, a także przy obowiązku zastosowania zabezpieczeń chroniących przed uciążliwościami takich działalności na otoczenie, w tym także chroniących uzdrowiskowe walory gminy Goczałkowice-Zdrój;
- 28) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowanych zgodnie z kierunkami rozwoju dla poszczególnych jednostek rozwoju, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją układu drogowego i infrastruktury technicznej, których realizacja jest dopuszczona wszędzie, z zastrzeżeniem wymogu określenia przedmiotowych inwestycji w planie miejscowym lub w decyzji administracyjnej, w jednoznacznie wyznaczonych liniach rozgraniczających terenu przeznaczonego dla ich realizacji, przy uwzględnieniu ochrony wód powierzchniowych i gruntowych oraz terenów cennych przyrodniczo i kulturowo, a także przy obowiązku zastosowania zabezpieczeń chroniących przed uciążliwościami takich przedsięwzięć na otoczenie, w tym także chroniących uzdrowiskowe walory gminy Goczałkowice-Zdrój;

ROZDZIAŁ VI  
**USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY  
DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW  
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**



## 6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW.

### 6.1.1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru.

I. W ramach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury należy dążyć do:

- zahamowania procesów degradacji zabytków i doprowadzenia do poprawy stanu ich zachowania, a także do zapobiegania zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków poprzez ich rewaloryzację,
- uwzględnienia ochrony zabytków przy planowaniu i realizacji zmian w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także wyeksponowania zabytku oraz jego otoczenia,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości i zwiększające jego atrakcyjność dla potrzeb społecznych, turystycznych, edukacyjnych.

II. Ochronie prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami podlegają:

- 3 zespoły zabytków:
  - pałac Kotulińskich wraz z parkiem przy ul. Zamkowej,
  - zespół zabudowań dworskich: spichlerz, czworaki przy ul. Kopernika,
  - Dwór Chaderskich w Ligocie, przy skrzyżowaniu ul. Woleńskiej i ul. Bielskiej,
- Obiekty sakralne:
  - 4 kościoły parafialne:
    - Kościół parafialny pod wezwaniem Św. Józefa przy ul. Ks. Janoszka w Zabrzegu,
    - Kościół parafialny pod wezwaniem Św. Katarzyny wraz z cmentarzem przykościelnym, przy ul. Kopernika,
    - Kościół parafialny pod wezwaniem Opatrzności Bożej przy ul. Bielskiej w Ligocie, wraz z kostnicą,
    - Kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul. ks. Jana Kunza w Bronowie,
  - 2 kaplice przykościelne:
    - Kaplica pod wezwaniem Świętego Serca Jezusowego, Bronów, skrzyżowanie ul. ks. Jana Kunza / ul. Alojzego Czyża,
    - Kaplica - obok kościoła parafialnego pod wezwaniem Wspomożenia Wiernych przy ul. Legionów w Czechowicach-Dziedzicach,
  - Krzyż przy ul. Ks. Janoszka w Zabrzegu,
- 5 figur:
  - figura Św. Jana Nepomucena na starym cmentarzu parafii pod wezwaniem Św. Katarzyny w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Kopernika
  - kapliczka przydrożna z figurą Św. Floriana (obecnie Matka Boska), skrzyżowanie ul. Legionów i ul. Mikołaja Kopernika),
  - figura Św. Jana Nepomucena w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Legionów,
  - figura Matki Boskiej w Ligocie przy ul. Czechowickiej,
  - figura Św. Jana Nepomucena w Ligocie przy w przy ul. Koło,
  - kolumna z figurą NMP Niepokalanie Poczętej w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Grabowickiej,

- Pozostałe:
  - 7 budynków mieszkalnych:
    - dom w Czechowicach-Dziedzicach, przy ul. Legionów,
    - budynek mieszkalny w Czechowicach-Dziedzicach, przy ul. Legionów,
    - zagroda wiejska (dom i stodoła) w Bronowie, przy ul. Zarzecznej,
    - budynek mieszkalno – gospodarczy w Zabrzegu, przy ul. Łownickiej,
    - budynek mieszkalny w Zabrzegu, przy ul. Sikorskiego,
    - budynek mieszkalny (dawna gospoda Wawrzyńczyków) w Zabrzegu, przy ul. Ks. Janoszka,
    - budynek mieszkalny połączony ze stajnią w Ligocie, przy ul. Wolnej,
  - budynek dawnej szkoły w Bronowie przy ul. Czyża – obiekt nie istnieje,
  - budynek dworca kolejowego przy placu Wolności w Czechowicach-Dziedzicach.
  - Walcownia Metali Dziedzice, hala prasowni-ciągarni i hal odlewni i hali walcowni blach przy ul. Kochanowskiego w Czechowicach-Dziedzicach.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków zostały szczegółowo opisane w tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w punkcie 7.1. – Zabytki wpisane do rejestru. Ponadto lokalizacje obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zostały wskazane na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* oraz na schemacie nr 11. – *Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, str. 163.

**III.** W stosunku do zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. Należy stosować się do następujących wymogów:

- ochrony, konserwacji i rewaloryzacji oraz zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym chronionego obiektu i jego otoczenia, a także wyeksponowania obiektu i jego otoczenia,
- w przypadku remontów, przebudowy i zmian sposobu użytkowania: zachowania zabytkowej elewacji w zakresie kompozycji poszczególnych elementów i stosowanych detali architektonicznych, utrzymania gabarytu budynku, kształtu i pokrycia dachu, historycznego rozplanowania wnętrza, stosowania tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych, usunięcia (w miarę możliwości) substandardowych i dysharmonijnych zmian w budynku, ewentualne przywracanie zniszczonego wystroju elewacji może następować wyłącznie w oparciu o zachowany materiał ikonograficzny o potwierdzonej wartości historycznej,
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu: unikania funkcji kolidujących z zabytkową wartością poszczególnych obiektów, zarówno w sensie funkcjonalno-przestrzennym jak również społecznym,
- pielęgnacja, konserwacja i utrzymanie w dobrym stanie estetycznym zieleni zlokalizowanej w sąsiedztwie obiektu chronionego.

**IV.** Aby zapewnić skuteczną ochronę zabytków oraz odpowiednią ekspozycję obiektów oraz wartości dziedzictwa kulturowego nie będących obiektami budowlanymi, takich jak unikalne cechy układów urbanistycznych lub historycznych zespołów budowlanych, postuluje się wpisanie do rejestru - w odniesieniu do zabytków znajdujących się już w rejestrze zabytków – ich otoczenia.

**V.** Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić szczegółowe wytyczne architektoniczne i postulaty konserwatorskie zawarte w Programie opieki nad zabytkami Gminy Czechowice-Dziedzice.

Działania te zapewnią niezbędne podstawy prawne do określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony zabytków oraz zapewnienia ich właściwego wyeksponowania.

### 6.1.2. Zasady ochrony innych zabytków nieruchomych

**I.** Wojewódzki konserwator zabytków ma prawo przedstawić zalecenie konserwatorskie dla obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków. Zalecenia te mogą określać sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.

**II.** W Studium oraz w planach miejscowych należy uwzględnić ochronę zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

**III.** Należy przeprowadzić weryfikację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w celu uaktualnienia spisu i usunięcia obiektów pozbawionych wartości architektonicznej i historycznej.

**IV.** W celu kształtowania harmonijnego krajobrazu kulturowego należy dążyć do minimalizowania negatywnego wpływu powodowanego przez nową zabudowę i zagospodarowanie przestrzenne na istniejące wartościowe obiekty i obszary w przestrzeni urbanistycznej. W przypadku istniejących obiektów i obszarów dysharmonijnych, obniżających wartość innych obiektów i obszarów, należy dążyć do ich eliminacji (obiekty tymczasowe - m.in. kioski, stragany) lub zmniejszania ich oddziaływania, np.: poprzez ich przesłonięcie zielenią. Należy dążyć do otaczania zielenią zabudowy wiejskiej i obiektów oraz obszarów produkcyjnych i przemysłowych. Należy dążyć do wzmocnienia znaczenia zieleni jako narzędzia do kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do regionalnej tradycji formy i materiałów elewacyjnych. Należy dążyć do utrzymania i ochrony istniejących kapliczek, figur i krzyży przydrożnych wraz ze starodrzewem, a także wartościowych, historycznych alei drzew zlokalizowanych przy: al. Boboli, ul. Chrobrego, ul. Kolejowej, ul. Kołłątaja, ul. Lipowskiej, ul. Prusa, ul. Słowackiego, ul. Targowej, ul. Węglowej, wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, oznaczonych jako pojedyncze lub zgrupowane duże okazy rodzimych drzew do zachowania. Należy objąć ochroną również zabytkowy park oraz 3 aleje spacerowe zlokalizowane w ramach zespołu pałacowo-parkowego Pałac Kotulińskich.

**V.** Należy dążyć do:

- zachowania historycznych układów ruralistycznych dawnych miejscowości i przysiółków: Czechowice Górne, Czechowice dolne, Bronów, Ligota, Zabrzeg, a także zabudowy osad przemysłowych o charakterze miejskim: Dziedzice - okolice Dworca kolejowego, Dziedzice - ul. Legionów (okolice kościoła p.w. Wspomożenia Wiernych), Czechowice - dawny przysiółek Lesisko, Czechowice - zabudowa kolonii robotniczej w przysiółku Żebracz,
- zachowania w zwartych pierzejach linii zabudowy poprzez utrzymanie istniejących budynków oraz uzupełnienie luk budowlanych nową, dostosowaną do istniejącej zabudową plombową,
- wypełnienia luk budowlanych powinno utrzymywać historyczne linie zabudowy i podziały parcelacyjne oraz gabaryty pierzei (wysokość, kształt dachu, materiał, itd.), nowoprojektowana architektura winna harmonizować z zabytkowym otoczeniem, wymagane jest ustalenie maksymalnego gabarytu zabudowy, który wyznaczają historyczne budynki,
- ochrony zabytkowych cmentarzy, zachowania ich rozplanowania, drzewostanu, historycznych ogrodzeń oraz zabytkowych nagrobków,
- zadbanie o najbliższe otoczenie obiektów zabytkowych tak, aby były one właściwie eksponowane i nie wchodziły w korelację przestrzenną z innymi elementami np. reklamami, znakami lub tablicami drogowymi,
- ochrony terenów zielonych w otoczeniu zabytkowej zabudowy przed wkraczaniem nowej zabudowy.

**VI.** Wszystkie wartościowe obiekty kubaturowe, obiekty małej architektury (krzyże, kaplice architektoniczne oraz figury przydrożne wraz z ich bezpośrednim otoczeniem) oraz cmentarze winny

zostać objęte ochroną prawną na zasadzie zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a najcenniejsze z nich należy wpisać do rejestru zabytków.

**VII.** Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uwzględnić szczegółowe wytyczne architektoniczne i postulaty konserwatorskie zawarte w Programie opieki nad zabytkami Gminy Czechowice-Dziedzice.

### **6.1.3. Strefy ochrony konserwatorskiej.**

#### **Obszary prawnej ochrony konserwatorskiej.**

**I.** W obszarach ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. Należy stosować się do następujących wymogów:

- zachowania i konserwowania historycznej struktury z zachowaniem historycznych walorów obiektów i zintegrowanego z nimi otoczenia,
- ochrony perspektyw widokowych,
- uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

#### **Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej.**

**I.** Strefy ochrony konserwatorskiej zostały szczegółowo opisane w tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w punkcie 7.4. – Strefy ochrony konserwatorskiej. Ponadto lokalizacja stref ochrony konserwatorskiej została przedstawiona na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Lokalizację obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej przedstawia schemat nr 11. – *Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, str. 163.

W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- obszary i obiekty, które ze względu na swoją wartość kulturową objęte zostały ochroną konserwatorską,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

**II.** W przypadku ochrony obszarów i obiektów o wartościach kulturowych nie objętych ochroną prawną, w celu umożliwienia prowadzenia ochrony, ustala się podstawowe zasady do jednoznacznego ustalenia zakresu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

Należy dążyć do obejmowania utrzymywania i obejmowania ochroną: kapliczek, figur, krzyży przydrożnych wraz ze starodrzewem.

II. W strefach ochrony konserwatorskiej należy uwzględnić szczegółowe wytyczne architektoniczne i postulaty konserwatorskie zawarte w Programie opieki nad zabytkami Gminy Czechowice-Dziedzice.

#### **6.1.4. Zabytki archeologiczne.**

I. Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań archeologicznych, również na obszarach poza wskazanymi stanowiskami archeologicznymi - w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych.

Szczegółowy wykaz stanowisk archeologicznych został zamieszczony w tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w punkcie 7.3. – Stanowiska archeologiczne. Lokalizację stanowisk archeologicznych przedstawia schemat nr 11. – *Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, str. 163 oraz rysunek Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

II. Dla zabytków archeologicznych należy uwzględnić szczegółowe wytyczne architektoniczne i postulaty konserwatorskie zawarte w Programie opieki nad zabytkami Gminy Czechowice-Dziedzice.

#### **6.1.5. Ochrona obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony zapisami planów miejscowych.**

I. W Studium wyznacza się obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych, przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Nie wyklucza się wyznaczenia nowych obiektów objętych ochroną prawną w planie miejscowym. Nowe obiekty zabytkowe mogą wynikać z aktualizacji gminnej ewidencji zabytków oraz decyzji administracyjnych.

II. Dla obiektów wskazanych do ochrony zapisami planów miejscowych obowiązują:

- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja oraz zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym chronionego obiektu i jego otoczenia,
- zachowanie zabytkowej elewacji w zakresie kompozycji poszczególnych elementów i stosowanych detali architektonicznych, utrzymanie gabarytu budynku, kształtu i pokrycia dachu, historycznego rozplanowania wnętrz, stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych, usunięcie (w miarę możliwości) substandardowych i dysharmonijnych zmian w budynku,
- pielęgnacja, konserwacja i utrzymanie w dobrym stanie estetycznym zieleni zlokalizowanej w sąsiedztwie obiektu chronionego.

Lokalizację obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony zapisami planów miejscowych przedstawia schemat nr 11. – *Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, str. 163 oraz rysunek Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

## 6.2. OCHRONA DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

I. W studium nie wyznacza się obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej. Dobra kultury współczesnej, jako elementy krajobrazu kulturowego gminy podlegają ochronie polegającej przede wszystkim na ustaleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony budynków, zespołów zabudowy, terenów wartościowych krajobrazowo, itp. Należy dążyć, żeby w razie potrzeby, obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej obejmować ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II. Przedmiotem ustaleń wprowadzanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej powinny być głównie zagadnienia dotyczące:

- ochrony oraz zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym chronionego obiektu lub obszaru oraz jego otoczenia,
- zachowania wartościowych elementów obiektu i obszaru, decydujących o jego unikatowym znaczeniu w otaczającym krajobrazie i w strukturze przestrzennej gminy,
- zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie chronionego obiektu lub obszaru, między innymi: rozplanowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących, wartościowych obiektów lub obszarów - układów urbanistycznych i kompozycyjnych, w poszanowaniu chronionych wartości kulturowych, z uwzględnieniem gabarytów i charakteru chronionych obiektów i zabudowy oraz ich powiązania funkcjonalno-przestrzennego z otoczeniem.



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE  
KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



Schemat nr 11. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Źródło: opracowanie własne.

ROZDZIAŁ VII  
**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW  
KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA**



## 7.1. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH.

I. Główny kierunek polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia sprawności układu komunikacyjnego gminy polega na modernizacji i wzmocnieniu systemu transportu drogowego oraz rozbudowie planowanego układu drogowego, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej określonej na rysunku Studium. Celem jest poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej oraz sprawniejsza obsługa terenów inwestycyjnych – aktywności gospodarczej i usługowych, zlokalizowanych wzdłuż najważniejszych osi układu drogowego oraz dojazd do terenów mieszkaniowych i ich powiązanie z innymi obszarami w gminie, w szczególności z obszarem centrum miasta.

Należy dążyć do budowy wyznaczonego systemu transportowego poprzez uzupełnianie brakujących odcinków układu drogowego oraz modernizowanie i przebudowywanie istniejących dróg, w celu dostosowania ich pod względem parametrów technicznych do aktualnych wymogów prawnych i najwyższych standardów użytkowych i technologicznych, w szczególności dróg zapewniających obsługę terenów rozwijających się o funkcjach aktywności gospodarczej i usługowej.

II. Klasyfikacja funkcjonalna planowanego układu drogowego gminy wraz z kierunkami jego rozbudowy zostały przedstawione na rysunku Studium. Docelowy kształt planowanej sieci komunikacji drogowej przedstawia również schemat nr 4 - *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*, zamieszczony w rozdziale 3.3.2. na stronie 30. W ramach docelowego układu drogowego wyznaczono drogi publiczne następujących klas:

- drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
- droga klasy głównej (KDG)
- drogi klasy zbiorczej – KDZ,
- drogi klasy lokalnej – KDL,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej – KDD.

Drogi publiczne zostały podzielone na istniejące oraz planowane. Szczegółowa charakterystyka istniejącego układu drogowego gminy (wraz z wyszczególnieniem dotychczas przeprowadzonych prac modernizacyjnych, a także zaleceń i inwestycji przewidzianych do realizacji) została przedstawiona w Tomie I Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w pkt. 5.1.

Wyznaczone drogi w docelowym układzie komunikacyjnym pełnią różne funkcje, w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych jednostek rozwoju, a także ich znaczenia w planowanym modelu komunikacyjnym. Drogowe powiązania transportu drogowego planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, wewnątrzmięskiej, dzielnicowej i wewnątrzdzielnicowej.

W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową oraz rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmięski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 1 zapewniająca powiązania w kierunkach: Katowice oraz Bielsko-Biała, Cieszyn. Planuje się wzmocnienie przepustowości oraz bezpieczeństwa ruchu tranzytowego prowadzonego drogą krajową nr 1 oraz wzmocnienie powiązań tranzytowych z budowaną drogą ekspresową S – 1, której docelowy przebieg

będzie łączył Pyrzowice (A1) z Czechami w Cieszynie-Boguszowicach. W sąsiedztwie miasta Czechowice-Dziedzice przebieg drogi ekspresowej S – 1 obejmuje gminy sąsiednie, takie jak Bestwina, Bielsko-Biała, Wilamowice. Obecnie najbliższy położony w stosunku do gminy Czechowice-Dziedzice istniejący węzeł z drogą ekspresową S – 1 to węzeł z drogą krajową nr 1, tzw. węzeł Bielsko-Biała Komorowice – położony 2,5 km od południowej granicy miasta Czechowice-Dziedzice, na terenie gminy Bielsko-Biała. Projektowane węzły o znaczeniu dla gminy Czechowice-Dziedzice to:

- węzeł łączący drogę S-1 z północną obwodnicą Bielska-Białej, tzw. węzeł Suchy Potok, zlokalizowany w odległości ok. 7 km od południowej granicy Czechowic-Dziedzic, położony na terenie gminy Bielsko-Biała,
- projektowany węzeł na wschód od wschodniej granicy Czechowic-Dziedzic i wylotu ul. Krakowską w kierunku Bestwiny, tzw. węzeł Stara Wieś, zlokalizowany w odległości ok. 5,5 km od wschodniej granicy Czechowic – Dziedzic, położony na terenie gminy Stara Wieś,
- projektowany węzeł od strony północnej miasta Czechowice-Dziedzice, tzw. węzeł Miedźna, położony na terenie gminy Brzeszcze, w ciągu drogi nr 933, w odległości ok. 15 km od północnej granicy Czechowic-Dziedzic.

Docelowy przebieg drogi ekspresowej S – 1 wraz z projektowanymi węzłami w sąsiedztwie gminy Czechowice-Dziedzice znacznie poprawi funkcjonowanie układu komunikacyjnego w gminie i korzystnie wpłynie na przepustowość oraz efektywność powiązań komunikacyjnych zarówno w gminie, jak również w skali regionalnej. Nowe kierunki przepływu ruchu tranzytowego wpłyną na zmianę wzajemnych relacji i powiązań komunikacyjnych zarówno tranzytowych i lokalnych. W projektowanym układzie drogowym zdecydowanie wzrośnie znaczenie drogi zbiorczej z wylotem na Brzeszcze (1KDZ), która zapewni bezpośredni dostęp do drogi S – 1 wszystkim terenom aktywności gospodarczej (AG) zlokalizowanym w północno-wschodniej części gminy. Umożliwi to obsługę uciążliwych funkcji przemysłowych, produkcyjnych oraz związanych z eksploatacją złoża węgla kamiennego, poprzez układ drogowy prowadzony poza terenami o funkcjach wrażliwych: mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.

Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych zespołów urbanistycznych, zapewniający dojazd do poszczególnych jednostek rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Należy budować i utrzymywać hierarchicznie planowany układ sieci drogowej w gminie.

Dokładny wykaz poszczególnych dróg wyznaczonych w Studium oraz ich planowanych parametrów przedstawia tabela pt.: *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu*, stanowiąca załącznik nr 2 do Studium, która precyzyjnie opisuje każdą wyznaczoną drogę, określając jej status (istniejąca/projektowana), nazwę, klasę, kategorię (krajowa/powiatowa/gminna), długość w metrach, planowaną szerokość drogi, ilość pasów oraz informację o węzłach, skrzyżowaniach lub koniecznych inwestycjach.

**II.** W odniesieniu do wyznaczonego układu systemów komunikacji dróg publicznych: tranzytowego, rozprowadzającego i dojazdowego, określa się następujące cele kierunkowe:

- dostosowanie rozwoju wyznaczonego układu dróg do postępów rozbudowy przyjętej w Studium struktury urbanistycznej oraz postępów realizacji zewnętrznego układu drogowego

(budowa drogi S-1), z możliwością etapowania dróg oraz dopuszczeniem utrzymania w okresie tymczasowym rozwiązań istniejących,

- sukcesywna modernizacja i przebudowa istniejących dróg oraz realizacja nowoprojektowanych dróg wymienionych w załączniku tabelarycznym pt. *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu*, w kolejności wynikającej z priorytetów rozwojowych miasta,

- dążenie do:

a) utrzymania lub wprowadzenia normatywnych linii rozgraniczających dla wyznaczonych dróg publicznych, odpowiednio do ich klasy technicznej, przynależności administracyjnej i funkcji, z dopuszczeniem odstępstw w trybie przepisów odrębnych,

b) dostosowania przekroju dróg do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze miasta oraz bezpośrednio przyległych do nich terenów, z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej, z uwagi na przynależność dróg do obszaru przestrzeni publicznych,

c) utrzymania rezerw terenowych dla realizacji celów komunikacyjnych związanych z budową lub przebudową planowanych dróg na terenach wzdłuż wyznaczonego układu komunikacyjnego, nie objętych planami miejscowymi lub decyzjami administracyjnymi, gdzie należy wstrzymać realizację nowej zabudowy w pasie spodziewanej rezerwy terenowej dla realizacji nowej lub zmodernizowanej, poszerzonej drogi, do czasu sporządzenia planu miejscowego lub wydania decyzji administracyjnej, które jednoznacznie pozwolą określić przebieg linii rozgraniczających terenu funkcji drogowej oraz przylegających do niego terenów o innych funkcjach,

d) wprowadzenia zakazu nowych włączeń, w tym zjazdów komunikacyjnych do drogi krajowej DK 1 z terenów przyległych, z zastrzeżeniem rozwiązań wyznaczonych w Studium.

**III.** Wskazany na rysunku Studium liniowy przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych w planowanym układzie drogowym gminy, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

Wskazane na rysunku Studium rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych obowiązują w zakresie rezerwy terenu dla realizacji budowy węzłów komunikacyjnych, przy założeniu, że dokładne rozwiązania drogowe wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

**IV.** Dopuszcza się możliwość korekty i przełożenia przebiegów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku Studium na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rezygnacji w przyszłych planach miejscowych z przebiegu graficznie wyznaczonej drogi i przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami rozwoju dla jednostki rozwoju w obszarze której wyznaczono drogę.

W granicach terenów dróg wyznaczonych w Studium, dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym również realizację obiektów obsługi komunikacji - miejsc postojowych, parkingów, pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz nie ograniczania swobody poruszania się i zagospodarowania w obrębie drogi. Dopuszcza się bez ograniczeń obiekty budowlane związane z realizacją docelowego układu drogowego, w tym między innymi budowle, takie jak: tunele, estakady, mosty, przepusty, kładki, z zastrzeżeniem, iż rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź w decyzjach administracyjnych.

**V.** Należy dążyć do usprawnienia i rozbudowy w pierwszej kolejności następujących elementów układu drogowego o znaczeniu dla całej gminy:

- Usprawnienie drogi krajowej nr 1 (1.KDGP), w szczególności na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z ul. Ligocką (22.KDL, 5.KDZ) a południową granicą administracyjną gminy. Działania powinny obejmować zapewnienie bezpieczeństwa i płynności ruchu na drodze krajowej, poprzez niedopuszczanie do realizacji nowych zjazdów indywidualnych i nieskanalizowanych skrzyżowań z drogami dojazdowymi i lokalnymi, a także poprzez budowę poza pasem drogowym drogi krajowej nr 1 obustronnych jezdni zbierająco - rozprowadzających, które pozwolą na racjonalny rozwój terenów aktywności gospodarczej i mieszkaniowo-usługowych położonych wzdłuż drogi.

- Realizacji skrzyżowań w obszarach wyznaczonych węzłów komunikacyjnych w ciągu drogi krajowej nr 1, które zapewnią powiązania pomiędzy terenami położonymi po wschodniej i zachodniej stronie drogi krajowej, które należy realizować w oparciu o kompleksowe koncepcje rozwiązania skrzyżowania wraz z układem jezdni zbierająco – rozprowadzających na poszczególnych stronach drogi krajowej:

- w rejonie pomiędzy rzeką Wisłą a ul. Węglową (70.KDL, 71.KDL),

- na wysokości ul. Mazańcowickiej – rozwiązania wymaga wpięcie drogi lokalnej (46.KDL) do drogi krajowej nr 1,

- w rejonie ul. Cienistej – rozwiązania wymaga wpięcie projektowanej drogi lokalnej (28.KDL) do drogi krajowej nr 1,

- w rejonie ul. Lipowskiej – rozwiązania wymaga wpięcie projektowanej drogi lokalnej (28.KDL) do drogi krajowej nr 1 oraz skrzyżowanie projektowanej drogi lokalnej (28.KDL) z istniejącą drogą lokalną (27.KDL).

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach bezpośrednio sąsiadujących z wyznaczonymi węzłami komunikacyjnymi uzależnione jest od ostatecznie przyjętych rozwiązań układu drogowego.

- Realizacji przebudowy i usprawnienia skrzyżowań w obszarach wyznaczonych węzłów komunikacyjnych wzdłuż projektowanej drogi lokalnej (60.KDL, 40.KDL, 39.KDL, 37.KDL, 36.KDL, 35.KDL, 34.KDL) prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy, zlokalizowanych w rejonie skrzyżowań: z ul. Bestwińskiej oraz ul. Elizy Orzeszkowej,

- Realizacji przebudowy i usprawnienia skrzyżowania w obszarze wyznaczonego węzła komunikacyjnego w rejonie zbiegu ul. R. Traugutta i J. Słowackiego (drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej 54.KDL), mającej na celu m.in. realizację miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą oraz umożliwienie realizacji funkcji usługowych,

- Budowa centrum logistycznego transportu towarów w ruchu drogowo-szynowym z wykorzystaniem infrastruktury stacji rozrządowej Zabrzeg-Czarcolesie w zakresie obsługi logistycznej wraz z układem dróg dojazdowych:

- budowa nowych fragmentów drogi (15.KDL) oraz przebudowa i usprawnienie istniejących fragmentów drogi klasy L (16.KDL, 14.KDL) łączącej ul. Korfantego z ul. Gminną wraz z przebudową węzła komunikacyjnego i przejazdu pod wiaduktem kolejowym w ciągu ul. Korfantego – droga stanowi rezerwę komunikacyjną dla obsługi planowanego kolejowego centrum logistycznego Zabrzeg-Czarcolesie, ma zapewnić obsługę samochodów ciężarowych dojeżdżających do planowanego kolejowego centrum logistycznego,

- budowa nowych fragmentów drogi (13.KDL) oraz przebudowa i usprawnienie istniejących fragmentów drogi klasy L (13.KDL) łączącej ul. Korfantego z ul. Czarnoleską wraz z przebudową węzła komunikacyjnego i przejazdu pod wiaduktem kolejowym pomiędzy ul. Gminną a Czarnoleską – droga stanowi rezerwę komunikacyjną alternatywnego rozwiązania dla obsługi planowanego kolejowego centrum logistycznego Zabrzeg-Czarcolesie, a w przypadku barku konieczności budowy tego rozwiązania, stanowi drogę nadrzędną zapewniającą obsługę stacji PKP, PKS Zabrzeg – w przypadku realizacji alternatywnego rozwiązania dla obsługi planowanego kolejowego centrum logistycznego konieczna jest budowa nowego fragmentu drogi oraz przebudowa i usprawnienie istniejących fragmentów drogi oraz przebudowa przejazdu pod wiaduktem kolejowym w celu dostosowania parametrów jezdni, nawierzchni oraz przejazdu pod koleją do ruchu samochodów ciężarowych i towarowych, w przypadku braku konieczności realizacji alternatywnego rozwiązania dla obsługi planowanego kolejowego centrum logistycznego konieczna jest modernizacja układu drogowego (13.KDL) bez konieczności budowy nowych fragmentów drogi oraz przebudowy przejazdu pod wiaduktem kolejowym – w celu poprawienia obsługi komunikacyjnej stacji przesiadkowej PKP i PKS i dostosowania parametrów jezdni do ruchu samochodów osobowych oraz autobusów, przy czym w takim przypadku dopuszcza się obniżenie klasy drogi z KDL na KDD,

- Dostosowania sieci dróg powiatowych do standardu układu komunikacyjnego dróg transgranicznych o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z celem szczegółowym I.1 Strategii Rozwoju Powiatu Bielskiego do 2020 r. - "poprawa infrastruktury drogowej i połączeń komunikacyjnych powiatu", poprzez realizację następujących przedsięwzięć inwestycyjnych:

- przebudowa mostu na rzece Biała w ciągu drogi powiatowej nr 4447 (ul. Kaniowska – 3.KDZ),

- budowa drogi lokalnej prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy (obszar funkcjonalny 6 – droga wschodnia obok rzeki Białka) do obsługi terenów aktywności gospodarczej, w tym m.in. uciążliwych funkcji przemysłowych, produkcyjnych oraz związanych z eksploatacją złoża węgla kamiennego, która pozwoli przeprowadzić transport ciężki poza terenami o funkcjach wrażliwych: mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, oraz bezkolizyjnie wyprowadzić ruch transportu ciężarowego oraz towarowego w kierunku południowym do drogi ekspresowej S – 1, położonej na terenie gminy Bielsko-Biała, droga umożliwi odciążenie z ruchu pojazdów ciężarowych ulicy Legionów i układu drogowego śródmieścia oraz poprawę obsługi komunikacyjnej obszarów przemysłowych skupionych we wschodniej części miasta, będzie mieć również znaczenie dla komunikacyjnej obsługi

Powiatowego Centrum Reagowania Kryzysowego i Parku Techniki Lotniczej, zlokalizowanych w rejonie Lotniska Kaniów:

- kontynuacja budowy drogi na odcinku pomiędzy ulicą Nad Białką a ulicą Pionkową (60.KDL, 40.KDL) wraz z modernizacją wybudowanego fragmentu drogi (39.KDL),
- budowa drogi na odcinku od ul. Bestwińskiej do ul. Elizy Orzeszkowej (37.KDL, 36.KDL, 35.KDL, 34.KDL) - w ramach inwestycji przyjęto rozwiązanie wariantowe przebiegu fragmentu planowanej drogi lokalnej na odcinku wzdłuż wyznaczonej 35.KDL bądź 34.KDL, gdzie ostateczny przebieg będzie uzależniony od szczegółowych rozwiązań rozbudowy układu drogowego określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w projekcie budowlanym,
- budowa nowych dróg lokalnych i dojazdowych (63.KDL, 64.KDL, 4.KDD i 71.KDL) biegnących od skrzyżowania ul. Górniczej i ul. Nad Białką wzdłuż przebiegu ul. Nad Wisłą do połączenia z drogą krajową nr 1 (1.KDGP) – nowa droga zapewni bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z drogą krajową nr 1 dla obsługi terenów aktywności gospodarczej skupionych we wschodniej części miasta, odciążając ul. Węglową (70.KDL) na odcinku biegnącym wzdłuż osiedli mieszkaniowych, dla realizacji dróg 71.KDL i 72.KDL wyznaczono szeroką rezerwę dla realizacji korytarzy komunikacyjnych dla umożliwienia realizacji dróg w różnych wariantach przebiegu, mieszczących się w zakresie wyznaczonej rezerwy ,
- przebudowa i usprawnienie wszystkich ciągów dróg powiatowych w celu dostosowania parametrów jezdni do planowanej klasy technicznej i funkcji dróg, jaką będą pełnić w obsłudze gminy oraz przyległych do nich terenów.

**VI.** Głównymi elementami układu drogowego o znaczeniu lokalnym wymagającymi modernizacji, rozbudowy lub budowy są:

- budowa nowej drogi dojazdowej (5.KDD, 6.KDD) łączącej ul. Mikołaja Kopernika z ul. Kruczą (42.KDL) oraz z ul. Zamkową i ul. Partyzantów (45.KDL) wraz z modernizacją ul. Zamkowej i ul. Partyzantów (45.KDL),
- budowa drogi lokalnej (28.KDL), zapewniającej obsługę komunikacyjną planowanych na zachód od drogi krajowej nr 1 terenów aktywności gospodarczej AG oraz usługowych U i mieszkaniowo-usługowych MU oraz połączenia z ul. Lipowską (27.KDL) i budowy odcinka (29.KDL) zapewniającego powiązanie planowanej drogi 28.KDL z ul. Mikołaja Kopernika, wraz z realizacją włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 1 w rejonach wskazanych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych, w celu realizacji dróg 28.KDL i 29.KDL wyznaczono szeroką rezerwę dla realizacji korytarzy komunikacyjnych dla umożliwienia realizacji dróg w różnych wariantach przebiegu, mieszczących się w zakresie wyznaczonej rezerwy ,
- budowa nowych odcinków (32.KDL, 25.KDL) powiązań drogowych równoległych do drogi krajowej nr 1 wraz z modernizacją drogi istniejącej w ciągu ul. Mazańcowickiej (24.KDL),
- budowa drogi lokalnej (75.KDL, 76.KDL), zapewniającej obsługę komunikacyjną planowanych na wschód od drogi krajowej nr 1 terenów aktywności gospodarczej AG oraz mieszkaniowo-usługowych MU wraz z realizacją włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 1 w obszarach wyznaczonych węzłów komunikacyjnych oraz budowa połączenia nowej drogi 76.KDL z drogą lokalną 45.KDL poprzez nowy odcinek drogi lokalnej 44.KDL.

**VII.** Rozwój nowych inwestycji i postępująca restrukturyzacja obszarów przemysłowych oraz konieczność ich powiązania z układem komunikacji drogowej i kolejowej, również w kontekście planowanego punktu obsługi logistycznej o znaczeniu dla całego regionu: stacji rozrządowej Zabrzeg-Czarnolesie, wymagają wypracowania czytelnej polityki rozwoju systemu transportu towarowego i

ciężkiego. Niezbędne jest wypracowanie szczegółowych zasad obsługi terenów inwestycyjnych, rozwojowych w gminie, w szczególności tych o znaczeniu strategicznym i wskazanie docelowych, szczegółowych rozwiązań rozbudowy i przekształceń układów komunikacyjnych. Ustalenia powinny powstać we współpracy z zarządem dróg powiatowych i Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad.

**VIII.** W przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi oraz prawnymi, a także w przypadku realizacji wariantowych rozwiązań, dopuszcza się obniżenie klasy dróg, przy zachowaniu wymagań określonych przepisami odrębnymi.

**IX.** W przypadkach, gdy nie ma możliwości przebudowy dróg klasy L oraz dróg D do parametrów zgodnych z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać regulacje porządkujące i ograniczające w zakresie sposobów zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych, które:

- mogą pogorszyć warunki ruchu lub parkowania na drodze,
- stwarzają zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi lub zagrożenie dla środowiska,
- utrudniają korzystanie z przyległych nieruchomości lub generują zbyt duże natężenie ruchu bądź zapotrzebowanie na miejsca parkingowe.

**X.** Poza drogami wyznaczonymi graficznie na rysunku Studium planuje się utrzymanie istniejących oraz dopuszcza się realizację nowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczanych w zależności od potrzeb, w trybie dalszych ustawowych czynności planistycznych lub w trybie przepisów odrębnych.

**XI.** Do dróg publicznych należy zaliczać drogi, które zapewniają dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Klasyfikacja funkcjonalna podstawowego układu drogowego gminy została przedstawiona w załączniku nr 2. – Tabela nr 2. - *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu.*

## 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH.

**I.** Należy utrzymać istniejące drogi wewnętrzne oraz uwzględnić możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku Studium oraz nie wymienionych tabeli pt.: *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu*, stanowiącej załącznik nr 2 do Studium, a wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach poszczególnych jednostek rozwoju.

Dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych, z zastrzeżeniem konieczności harmonijnego ich powiązania z wyznaczonym w Studium układem drogowym oraz budowania za ich pomocą wewnątrzosiedlowych połączeń integrujących funkcjonalnie i przestrzennie poszczególne fragmenty osiedli. Należy dążyć do kształtowania otwartych, ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, powiązanych z systemem ścieżek rowerowych i pieszych.



Należy uwzględnić konieczność wykonywania dróg pożarowych o wymaganych parametrach techniczno-użytkowych określonych w przepisach odrębnych.

II. Szczegółowe zasady utrzymania istniejących dróg wewnętrznych, jak również zasady ich przebudowy oraz budowy nowych dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny być uwzględnione i jednoznacznie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem następujących wytycznych:

- szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym dopuszcza się odstępstwo dla modernizowanych istniejących ulic wewnętrznych, które znajdują się na obszarach ukształtowanej zabudowy, szczególnie na terenach objętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,
- należy stosować szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających jak dla dróg publicznych dojazdowych, co umożliwi przyszłe przejęcie drogi na rzecz dróg publicznych, w trybie przepisów odrębnych,
- należy dążyć do wyznaczania dróg wewnętrznych przelotowych,
- drogi wewnętrzne projektowane w formie sięgaczy powinny zapewniać swobodne poruszanie się samochodem, bez utrudnionego wjazdu/wyjazdu, poprzez sytuowanie na końcach sięgaczy wygodnych placów manewrowych o wymiarach zgodnych z wymaganiami dla dróg pożarowych,
- na terenach dróg wewnętrznych położonych w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się ustanawianie stref ruchu uspokojonego.

II. Należy dążyć się do takiego kształtowania przebiegów dróg wewnętrznych, aby dostosować je w miarę możliwości do:

- istniejących podziałów własnościowych i przebiegu istniejących dróg publicznych oraz ścieżek pieszych i rowerowych,
- istniejącego stanu zagospodarowania, w miarę możliwości bez naruszania istniejących trwałych ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym.

### 7.3. REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH.

I. W Studium wyznaczono rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, które stanowią ważne miejsca pod względem funkcjonalnym w planowanym układzie drogowym oraz przestrzennym w wyznaczonej strukturze urbanistycznej. Większość wskazanych rezerw zlokalizowana jest wzdłuż ciągu drogi krajowej nr 1, w miejscach planowanych nowych włączeń komunikacyjnych lub w miejscach wymagających przebudowy obecnego układu drogowego. Wyznaczono je również wzdłuż projektowanej drogi lokalnej w Zabrzegu planowanej do obsługi centrum logistycznego Zabrzeg – Czarnolesie oraz wzdłuż projektowanej drogi lokalnej prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy - w rejonie skrzyżowań: z ul. Bestwińską oraz ul. Elizy Orzeszkowej. Budowa nowoczesnych, zgodnych z wymogami technicznymi i aktualnymi standardami projektowymi skrzyżowań we wskazanych obszarach, poprawi przepustowość ruchu tranzytowego i rozprowadzającego oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego w rejonach tych skrzyżowań. Dodatkowo wskazane miejsca wyznaczają na mapie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej ważne miejsca pod względem hierarchii, gdzie planuje się rozwój prestiżowej, reprezentacyjnej zabudowy dla podkreślenia i wzmocnienia znaczenia tych obszarów jako miejsc skrzyżowań nadrzędnych dróg oraz styku różnych jednostek rozwoju i zespołów funkcjonalno-przestrzennych. Miejsca te

zlokalizowane są w otoczeniu zabudowy aktywności gospodarczej, usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej. Należy ze szczególną dbałością planować rozwój tych obszarów. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu w tych obszarach powinny wyróżniać i eksponować miejsca skrzyżowań. Węzły należy kształtować jako miejsca centralne z prestiżową i uporządkowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, wyeksponowanymi w kierunku układu drogowego. Należy dążyć również do harmonijnego powiązania obudowy węzłów komunikacyjnych z przylegającymi do nich terenami, w szczególności z terenami usytuowanymi w głębi za obudową skrzyżowań. Należy wspierać działania mające na celu budowę w wyznaczonych obszarach pełnowymiarowych skrzyżowań.

II. W Studium wyznaczono również węzły wymagające budowy i przebudowy w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla samochodów ciężarowych dojeżdżających do planowanego kolejowego centrum logistycznego Zabrzeg – Czarnolesie. W ramach wyznaczonych węzłów planuje się przebudowę przejazdów pod wiaduktem kolejowym oraz przebudowę układu drogowego w celu dostosowania parametrów jezdni, skrzyżowań i przejazdów pod wiaduktem do ruchu samochodów ciężarowych oraz towarowych. Przyjęto rozwiązanie wariantowe, które w zależności od potrzeb, umożliwi realizację szerszego lub węższego zakresu rozbudowy i przebudowy układu drogowego. Szczegółowe rozwiązania rozbudowy układu drogowego dla potrzeb obsługi planowanego centrum logistycznego należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz oraz kierunki koniecznych działań dla poszczególnych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych opisano w Rozdziale 7.1. Kierunki rozwoju terenów dróg publicznych.

Niezależnie od wskazanych na rysunku Studium rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych, wszystkie obszary węzłowe i skrzyżowania drogowe są ważnymi miejscami w planowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym. Należy je kształtować ze szczególną dbałością o wysoką jakość estetyczną zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiących ich obudowę.

## 7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA.

I. Należy dążyć do stworzenia ogólnomiejskiego systemu parkowania, opartego na czytelnych i przyjaznych dla użytkowników regułach, opracowanego w formie polityki parkingowej. Do czasu przyjęcia polityki parkingowej w gminie, w celu zmniejszenia popytu na miejsca parkingowe w miejscach zbyt obciążonych, dopuszcza się stosowanie ograniczeń czasowych i lokalizacyjnych, a także wyznaczanie stref płatnego parkowania oraz reorganizacji ruchu drogowego, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- stosowanie strefowania dostępności miejsc parkingowych w obszarach szczególnie dużego zapotrzebowania na miejsca parkingowe (centrum miasta, tereny sportu i rekreacji), zapewniające bliższe dojście do przystanku komunikacji zbiorowej niż do miejsca postoju samochodu,
- dostosowanie potrzeb parkingowych do użytkowników (niepełnosprawni, mieszkańcy, turyści, klienci usług, pracownicy),
- zapewnienie obsługi parkingowej w sąsiedztwie stacji i przystanków komunikacji zbiorowej, w szczególności PKP, PKS,
- uwzględnienie wymogów ochrony środowiska, w tym m.in. w zakresie minimalnej odległości od zabudowy, ochrony gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- stosowanie drzew i zieleni towarzyszącej parkingom jako nierozzerwalnego elementu każdego parkingu,

- realizacja miejsc parkingowych w pasmach terenów wzdłuż ruchliwych arterii komunikacyjnych pomiędzy drogą a zabudową - zapewni efekt odsunięcia zabudowy od uciążliwości ruchu kołowego, a jednocześnie umożliwi wydajne wykorzystanie przestrzeni wzdłuż dróg, przy czym w połączeniu z zielenią urządzoną i z drzewami, zapewni izolację wizualną oraz korzystne wrażenia estetyczne,
- w obszarach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do uzupełniania deficytu miejsc parkingowych poprzez wyznaczanie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy, np.: wzdłuż dróg, na terenach nieefektywnie wykorzystywanych lub nieużytkowanych, przy czym nie należy zajmować na funkcję parkingową wnętrz kwartałów, wewnątrz zabudowy stanowiących wspólne przestrzenie wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także istniejących terenów zielonych lub potencjalnie mogących stanowić tereny zielone dla obsługi mieszkańców,
- w obszarach osiedli mieszkaniowych oraz w miejscach lokalizacji strategicznych parkingów dla obsługi całej gminy ( $P_{CAR/BUS}$ ,  $P_{TIR}$ ) należy dążyć do wyznaczania i rezerwowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych tylko dla realizacji funkcji parkingowej i zieleni oraz do unikania zmiany przeznaczenia tych terenów na inne funkcje, traktując je jako konieczną rezerwę parkingową,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanych w rejonie centrum miasta stosowanie podwyższonych wskaźników wymaganych miejsc parkingowych,
- realizacja miejsc parkingowych w połączeniu z siecią ścieżek pieszych i rowerowych.

**II.** Należy dążyć do realizacji strategicznych parkingów o znaczeniu dla całej gminy wyznaczonych na rysunku Studium: miejsc obsługi podróżnych - parkingów osobowych i dla autokarów ( $P_{CAR/BUS}$ ) oraz miejsc obsługi podróżnych - parkingów dla samochodów ciężarowych, towarowych ( $P_{TIR}$ ). W kształtowaniu obszarów wskazanych dla realizacji strategicznych parkingów należy uwzględnić powiązania piesze i rowerowe oraz usytuowanie w ich sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej kołowej. Należy podejmować działania, które będą umożliwiały, popularyzować i rozpowszechniać korzystanie przez turystów i podróżnych z alternatywnych środków komunikacji, zapewniających wygodny i szybki dojazd ze strategicznych parkingów do centrum miasta oraz do atrakcji turystycznych, kulturalnych, przyrodniczych w gminie.

**III.** Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów, zwłaszcza w obrębie strefy centrum miasta oraz w innych miejscach, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych, w miejscach atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych, wyznaczonych w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.

**IV.** Postuluje się stosowanie następujących wskaźników służących określeniu liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu:

- 1 miejsce postojowe dla każdych 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- 1 miejsce postojowe dla każdych 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej przeznaczenia usługowego, nie dotyczy przeznaczeń takich jak: kościoły, szkoły podstawowe, ponadpodstawowe i wyższe, szpitale, przedszkola, klasztory,
- 1 miejsce postojowe dla 20 użytkowników w obiektach sportowo-rekreacyjnych i 1 miejsce postojowe dla 50 użytkowników w terenach sportowo-rekreacyjnych niezabudowanych, z zagwarantowaniem dodatkowo, co najmniej 2 miejsc postojowych dla autokarów,

- 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu dla każdego 1 mieszkania dla przeznaczenia mieszkaniowego,
- 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu dla każdego 1 mieszkania oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla każdego lokalu użytkowego, zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym,
- 1 miejsce postojowe dla każdego 5 pracowników na najliczniejszej zmianie, zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu produkcyjnym,
- dla każdego zespołu ogródków działkowych, co najmniej 10 miejsc postojowych,
- dla każdego zespołu zabudowy rekreacyjnej, co najmniej 20 miejsc postojowych,
- dla każdego zespołu obsługi terenu leśnych, co najmniej 20 miejsc postojowych.

**V.** Wymienione powyżej wskaźniki należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zmian wynikających ze szczegółowej analizy terenu oraz wymogu określenia miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach sąsiednich.

**VI.** Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych związanych z wdrożeniem docelowego systemu parkowania, w tym wolnostojących i zintegrowanych z innymi obiektami parkingów i garaży: naziemnych, podziemnych i nadziemnych. Jednakże rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TERENÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ.

**I.** Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze powiązania pieszo-rowerowe planowane w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy poszczególnymi zespołami mieszkaniowymi oraz fragmentami gminy. Wyznaczona sieć ważniejszych powiązań pieszo-rowerowych może być uzupełniana i modyfikowana na innych etapach prac planistycznych. Należy dążyć do rozwoju gęstej i ciągłej sieci ścieżek pieszych, która zapewni wygodny i szybki dostęp do obiektów użyteczności publicznej, usług publicznych, ośrodków usługowych oraz atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych. Układ ścieżek pieszych należy połączyć z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku oraz z systemem przestrzeni publicznych i terenami zielonymi: parkami, zieleńcami, skwerami i zielenią towarzyszącą zbiornikom i ciekom wodnym oraz zielenią leśną, krajobrazową, otwartą, zlokalizowaną poza obszarami zabudowanymi.

W centrum miasta wyznaczono strefy ruchu pieszego o szczególnym znaczeniu. Obejmują one następujące obszary:

- rejon budynku Dworca Głównego PKP z Placem Wolności, rejon przystanków autobusowych przy ul. Niepodległości, ulice: Juliusza Słowackiego, Niepodległości, Marszałka Józefa Piłsudskiego wraz z rejonem ronda u zbiegu ulic: Niepodległości i Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- rejon Placu Jana Pawła II, ulicy Hugona Kołłątaja i otoczenia kościoła pw. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski przyległego do obszaru Placu Jana Pawła II.

Wyznaczone strefy, położone w prestiżowych miejscach ścisłego centrum miasta, wzdłuż najważniejszych osi kompozycyjnych i komunikacyjnych, mają na celu wzmocnienie w tych obszarach funkcji pieszej oraz kształtowanie tu reprezentacyjnych pasaży, deptaków pieszych oraz wspólnych przestrzeni dla pieszych, prowadzonych wzdłuż atrakcyjnych, uporządkowanych przestrzeni

publicznych i wielofunkcyjnych, wysokiej jakości usług o charakterze cenotwórczym, śródmiejskim, m.in.: usług kultury, gastronomii, rozrywki, usług publicznych i handlu detalicznego. Założeniem jest podkreślenie rangi i atrakcyjności ulic objętych strefami. Konieczne jest ukształtowanie nowego, atrakcyjnego wizerunku obiektów i terenów należących do Dworca Głównego PKP oraz rejonu przystanków autobusowych przy ul. Niepodległości. Działania takie są zgodne z planowanym rozwojem centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego. Przestrzenie objęte strefami ruchu pieszego, a także zabudowę i zagospodarowanie terenu wzdłuż tych stref należy kształtować ze szczególną dbałością o zachowanie wysokiej jakości rozwiązań technologicznych i estetycznych. Przestrzenie w obrębie stref ruchu pieszego powinny być wyposażone w jednolite, wysokiej jakości obiekty małej architektury oraz powinny być nasycone zróżnicowaną zielenią urządzoną, w tym również drzewami. Postuluje się aby nawierzchnia przestrzeni stref pieszych była jednorodna na całej ich powierzchni. Przyczyni się to do budowania identyfikacji oraz tożsamości przestrzennej, funkcjonalnej i estetycznej w obszarach wyznaczonych stref. Podniesie to również atrakcyjność całego centrum miasta.

**II.** Komunikacja piesza na terenie gminy powinna być prowadzona w granicach istniejących i projektowanych:

- terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w formie chodników, powierzchni pieszych, w których ruch pieszy jest podporządkowany ruchowi kołowemu,

- samodzielnych terenów komunikacji pieszej, placów, skwerów itp., przystosowanych dla ruchu pieszego i o przeznaczeniu dla ruchu pieszego, wyznaczanych w liniach rozgraniczających w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- terenów komunikacji pieszej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, w formie placów, skwerów, ulic pieszych, alei, deptaków, pasaży, przejść, i ścieżek, szlaków turystycznych, przystosowanych dla ruchu pieszego i rezerwowanych dla funkcji ruchu pieszego w obrębie linii rozgraniczających terenów o innym dominującym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**III.** Tereny komunikacji pieszej znajdujące się na terenach drogowych podlegają uwarunkowaniom i ustaleniom właściwym dla terenów dróg publicznych. Pozostałe powiązania piesze, takie jak: istniejące i planowane place, skwery, piesze pasaże, aleje i deptaki, ścieżki, trasy spacerowe, stanowią samodzielną strukturę komunikacji pieszej i należy je kształtować jako niezależne elementy komunikacji pieszej.

**V.** Należy dążyć do zachowania terenów szlaków turystycznych, utrwalonych kulturowo pieszych tras turystyczno-krajoznawczych, w tym znakowanych szlaków PTTK.

**VI.** Wskazane w Studium ważniejsze powiązania pieszo-rowerowe, stanowiące istniejące powiązania piesze podlegają ochronie, zachowaniu i podwyższaniu ich walorów użytkowych i estetycznych.

**VII.** W studium określa się następujące, ogólne zasady i wymogi kształtowania powiązań komunikacji pieszej oraz przestrzeni pieszych, które powinny być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- należy dążyć do utrzymania istniejących i realizacji nowych publicznych terenów komunikacji pieszej, z zachowaniem specyfiki i skali miejsca oraz indywidualnej kompozycji,

- należy dążyć do jednoznacznego przestrzennego wyodrębnienia terenów komunikacji pieszej w granicach terenów o innym przeznaczeniu,
- należy dążyć do funkcjonalnego wyodrębnienia terenów pieszych, z dopuszczeniem poruszania się pojazdów uprzywilejowanych,
- należy dążyć do prawnego uporządkowania upublicznionych terenów komunikacji pieszej,
- należy dopuszczać lokalizację wszelkich form niekubaturowego zagospodarowania wraz z obiektami małej architektury, pomnikami, akcentami, fontannami, oświetleniem i zielenią urządzoną, wraz z zagospodarowaniem okazjonalnym i sezonowym oraz towarzyszącym organizowaniu imprez masowych.

**VIII.** Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji pieszej, w tym między innymi budowli, takich jak: przejścia podziemne i nadziemne, kładki, przepusty, przy czym rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**IX.** Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TERENÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ.

**I.** System istniejących tras i ścieżek rowerowych na terenie gminy został opisany w tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w punkcie 8.3.4. Sport i rekreacja. W ramach Studium wyznacza się przebiegi ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych oraz powiązania pieszo-rowerowe, które uwzględniają:

- istniejące trasy rowerowe w gminie Czechowice-Dziedzice i gminach sąsiednich,
- istniejące szlaki turystyczne piesze PTTK, szlaki dydaktyczne i spacerowe, z uwzględnieniem istniejących dróg gruntowych, wałów przeciwpowodziowych itp.,
- istniejący transgraniczny szlak rowerowy GREENWAY, który przebiega przez teren gminy i jest polską częścią zielonego szlaku relacji Wiedeń – Morawy – Kraków,
- projektowaną „Wiślaną Trasę Rowerową”,
- planowaną trasę rowerową wokół Jeziora Goczałkowickiego (obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadlokalnym nr 1),

**II.** Istniejące i projektowane ważniejsze trasy rowerowe oraz powiązania pieszo-rowerowe na obszarze gminy zostały oznaczone na rysunku Studium. Wyznaczone w Studium przebiegi powiązań rowerowych mogą być uzupełniane i modyfikowane na innych etapach prac planistycznych.

**III.** Komunikacja rowerowa na terenie gminy powinna być prowadzona w granicach istniejących i projektowanych:

- terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w formie chodników, powierzchni jezdnych, w których ruch rowerowy jest podporządkowany ruchowi kołowemu,

- samodzielnych terenów komunikacji pieszej, realizowanych w liniach rozgraniczających dróg,

- pozostałych istniejących i planowanych terenów komunikacji rowerowej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, przystosowanych dla ruchu rowerowego i rezerwowanych dla funkcji ruchu rowerowego w obrębie linii rozgraniczających terenów o innym dominującym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**IV.** Tereny rowerowe znajdujące się na terenach drogowych podlegają uwarunkowaniom i ustaleniom właściwym dla terenów dróg publicznych.

**V.** Ustala się następujące zasady, które powinny być uwzględniane przy projektowaniu i realizacji tras rowerowych:

- rozwój sieci komunikacji rowerowej powinien odbywać się w oparciu o przygotowany dla gminy szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, mający na celu zapewnienie wysokich standardów infrastruktury rowerowej w zakresie bezpieczeństwa ruchu, pokrycia siecią rowerową gminy, zasad projektowania i wykonawstwa, a ujęte w nim wymogi powinny obowiązywać nowe inwestycje, remonty i modernizacje istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej na terenie gminy,

- zachowanie pełnej spójności źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych,

- dążenie do maksymalizacji bezpieczeństwa rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym i kolejowym, minimalizację pochyłości niwelety i różnicy poziomów oraz ujednoczenie prędkości.

**VI.** Należy wytyczać tereny i trasy komunikacji rowerowej wg następujących zasad:

- prowadzenie tras rowerowych wzdłuż głównych dróg układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych gminy i regionu, kształtowanych w sposób zapewniający obsługę powiązań relacji: dom-praca/nauka/rekreacja,

- zintegrowanie z komunikacją pieszą i turystyczną, wytyczanie indywidualnie wydzielonych terenów komunikacji rowerowej, a także występujących w granicach terenów o innych przeznaczeniach.

**VII.** Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji rowerowej, w tym m.in. budowle takie jak: przejścia podziemne i nadziemne, kładki, przepusty, przy czym rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**VIII.** Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczenie i realizowanie takich powiązań.

## 7.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ.

**I.** System komunikacji kolejowej gminy został przedstawiony w Tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w pkt. 5.3. Transport kolejowy. Należy utrzymywać i modernizować istniejącą sieć kolejową na terenie gminy wraz przebiegami występujących w gminie linii kolejowych tj.:

- linia 93 Kraków - Trzebinia – Zebrzydowice,

- linia 139 Katowice – Bielsko-Biała – Żywiec –Zwardoń – Skalité - Serafinov, z rozdzieleniem na Zakopane.

**II.** System transportu kolejowego realizowany jest w granicach:

- terenów kolejowych zamkniętych - Zgodnie z Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI Nr 11 poz. 72 z późn. zm.), tereny w obszarze gminy Czechowice-Dziedzice, na których są usytuowane linie kolejowe, są terenami zamkniętymi, zastrzeżonymi ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, dla których ogólne kierunki rozwoju zostały zawarte w pkt. 3.8. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne,

- terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi, w tym nie użytkowanych linii przemysłowych, w odniesieniu do których właściwe jest dążenie do przejmowania ich nieruchomości na rzecz gminy i przeznaczanie ich pod realizację nowych terenów komunikacyjnych, w tym dróg publicznych, przestrzeni pieszych i rowerowych, a także czynnych linii wykorzystywanych do transportu przemysłowego, np.: bocznic kolejowa do obsługi przemysłu wydobywczego PG Silesia, w odniesieniu do których należy dążyć do ich utrzymania w dobrym stanie, umożliwiającym ich efektywne wykorzystanie.

**III.** Należy dążyć do ograniczania ruchu tranzytowego w transporcie towarowym, w tym związanym z przewozami substancji i produktów niebezpiecznych na rzecz aktywizowania połączeń pasażerskich, szczególnie regionalnych.

**IV.** Należy wykorzystywać istniejące i czynne linie kolejowe dla połączeń o zasięgu regionalnym, jako uzupełnienie komunikacji autobusowej. Uatrakcyjnienie tych połączeń wiąże się z budową nowych przystanków kolejowych oraz modernizacją istniejących, oraz odpowiedniego ich zagospodarowania. Niezbędne jest również dopasowanie rozkładów jazdy i częstotliwości kursowania pociągów.

**V.** W celu usprawnienia komunikacji kolejowej należy kontynuować modernizację sieci kolejowej wraz z dostosowaniem jej do szybkiego ruchu, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, w zakresie rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury, które zostały szczegółowo opisane w Tomie I Studium – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w pkt. 1.4.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, dotyczące miasta i gminy Czechowice-Dziedzice. W zakresie budowy nowej infrastruktury kolejowej należy rozważyć względy ekonomiczne, techniczne, organizacyjne i prestiżowe.

**VI.** Minimalna odległość usytuowania budowli i budynków od granicy terenu kolejowego nie powinna być mniejsza niż 10,0 m, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m. W przypadku budynków mieszkalnych, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży odległości te powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku. Ponadto usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robot ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości



niezakłócającej ich eksploatacji, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych i rowerowych biegnących poprzecznie przez układ kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.

I. System transportu zbiorowego tworzą trasy autobusowe przebiegające w obszarze dróg publicznych. W odniesieniu do transportu autobusowego ustala się następujące kierunki rozwoju:

- należy dążyć do integracji wszystkich środków transportu obsługujących powiązania lokalne, regionalne i krajowe w obrębie głównego węzła transportu pasażerskiego zlokalizowanego w centrum miasta, w rejonie dworca głównego PKP oraz przystanków PKS,
- niezbędne jest tworzenie warunków dla spójnego układu komunikacji pasażerskiej na obszarze powiatu, w powiązaniu z miastem Bielsko-Biała i ościennymi powiatami, działania takie powinny być zgodne z założeniami zawartymi w Strategii Rozwoju Powiatu,
- należy dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i dworców kolejowych,
- na obszarach zurbanizowanych należy dążyć do zachowania izochrony dojścia do przystanków w odległości do 300m,
- na najbardziej obciążonych ruchem kołowym ciągach komunikacyjnych wskazane jest wyznaczenie odrębnych pasów ruchu dla autobusów,
- postuluje się pełne dostosowanie środków transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

**ROZDZIAŁ VIII**  
**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## 8.1. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Planuje się, że w rozwój sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, teletechnicznych i innych zagwarantuje:

- pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne dla realizacji strategicznych celów w gminie,
- rozwój rozwiązań proekologicznych zapewniających pozyskanie energii cieplnej dla celów gospodarczych i grzewczych z odnawialnych źródeł energii.

Dla wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej należy zachować, stosowne do rodzaju sieci i jej specyfiki, korytarze technologiczne oraz strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, za wyjątkiem drogi krajowej nr 1, w terenach publicznych oraz na terenach rolnych i leśnych. Dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach prywatnych na zasadzie porozumienia pomiędzy dysponentem sieci a właścicielem nieruchomości.

### 8.1.1. Zaopatrzenie w wodę.

Wyznacza się następujące kierunki polityki gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- utrzymanie i rozbudowa istniejącej sieci zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy,
- zapewnienie drugostronnego zasilania gminy, w celu zwiększenia pewności dostaw wody,
- prowadzenie remontów i modernizacji sieci wodociągowej, równoległe do remontów ulic,
- wymiana w pierwszej kolejności odcinków wodociągów wykonanych z rur azbesto-cementowych,
- ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi strefami pośredniej ich ochrony,
- zapewnienie rezerwowych systemów zaopatrzenia w wodę pitną na wypadek awarii oraz sytuacji nadzwyczajnych, przy uwzględnieniu zapotrzebowania na wodę do gaszenia pożarów oraz do instalacji i urządzeń przeciwpożarowych.

Należy uwzględnić możliwość zaistnienia potrzeby intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250, na których powinny być instalowane hydranty nadziemne, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

### 8.1.2. Gospodarka ściekowa.

I. Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacji sanitarnej, pozwalającej na odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków, jest zadaniem priorytetowym w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy. W tym celu planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- kontynuacja realizacji rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w gminie, w szczególności w następujących obszarach:

- w obszarze sołectw Bronów, Ligota, Zabrzeg, pozbawionych dotychczas kanalizacji sanitarnej, gdzie planuje się wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - w obszarze Czechowice-Dziedzice Centrum, gdzie przewiduje się kontynuację rozbudowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - w obszarze Brzeziny - Czechowice Dolne – gdzie przewiduje się kontynuację rozbudowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - w części miasta Czechowice-Dziedzice położonej po zachodniej stronie drogi krajowej nr 1 - w obszarze tym istniejąca kanalizacja ogólnospławna wymaga rozdzielenia, planuje się tu kontynuację rozbudowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - kanalizacja południowo-wschodniej części miasta Czechowice-Dziedzice - w obszarze tym, położonym pomiędzy rzeką Białą a drogą krajową nr 1, na południe od ul. Kopernika, rozdzielenia wymaga istniejąca kanalizacja ogólnospławna, planuje się tu kontynuację rozbudowy i modernizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- modernizacja gospodarki osadowej i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Czechowicach-Dziedzicach - zadanie jest przewidziane do realizacji dwóch etapach: etap pierwszy przewiduje rozbudowę oczyszczalni w zakresie umożliwiającym przyjęcie dodatkowych ścieków, doprowadzonych planowaną kanalizacją sanitarną, w drugim etapie planuje się zagospodarowanie użytkowe osadów oraz odzyskanie energii biogazu do celów produkcji energii elektrycznej,
- kanalizowanie obszarów, na których planuje się rozwój zabudowy,
  - prowadzenie gospodarki ściekowej zapewniającej ochronę wód powierzchniowych, przestrzegającej zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
  - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
  - odwodnienie dróg, parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo-składowych, stacji benzynowych, do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przestrzeganie wymogu podczyszczania ścieków deszczowych (substancje ropopochodne i inne substancje zanieczyszczające) do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.

**II.** Na obszarach zabudowy rozproszonej, gdzie nie przewiduje się dalszej rozbudowy zabudowy oraz sieciowego systemu odprowadzania ścieków, dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w przydomowych oczyszczalniach biologicznych, lub – dla wszystkich nowych obiektów – wprowadzanie wymogu wyposażenia zabudowy w szczelnie zbiorniki do gromadzenia ścieków (urządzenia te powinny być sprawne przed rozpoczęciem użytkowania obiektu), z których gmina zapewni wywóz do oczyszczalni.

**III.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, dla istniejących i projektowanych zlewni kanalizacji należy opracować koncepcję, a następnie realizację systemu odwodnienia, oczyszczania i zagospodarowania spływów opadowych i roztopowych z terenu gminy. Docelowo system powinien uwzględniać rozwiązanie problemu podtopień na obszarach, w których obwałowanie cieków utrudnia swobodny odpływ wód, zwłaszcza w okresie wysokich stanów wód w rzekach oraz wykorzystanie lokalnych dolinek i zagłębień terenu do okresowego, krótkotrwałego gromadzenia wód opadowych w czasie deszczy nawalnych.

**IV.** Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających, a także wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

### **8.1.3. Zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną i ciepło.**

**I.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe istnieją znaczne rezerwy w źródłach, które umożliwiają pokrycie potrzeb rozwojowych zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak usługowo-produkcyjnej. W związku z powyższym, planuje się, że podstawowym kierunkiem rozwoju systemów energetycznych jest modernizacja istniejących sieci oraz rozbudowa sieci rozdzielczych w celu obsługi nowych odbiorców.

**II.** W obowiązującym dokumencie "Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe" nie wskazano preferowanych obszarów ani nośników energii w zakresie zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej w energię do celów grzewczych.

**III.** W oparciu o kierunki rozwoju przyjęte w Studium należy zaktualizować "Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", uwzględniając w tym dokumencie obszary planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, wymagające rozbudowy poszczególnych systemów.

### **IV. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Zgodnie z planami rozwojowymi zarządców sieci energetycznych, nie przewiduje się budowy elementów przesyłowych i magistralnych tych systemów. Nadwiślańska Spółka Energetyczna planuje likwidację istniejących sieci parowych.

Wyznacza się następujące kierunki polityki gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- rozbudowa, przebudowa i modernizacja istniejących sieci elektroenergetycznych,

- rozwój sieci średniego i niskiego napięcia w obszarach zainwestowania,

- dopuszcza się przebieg projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych należy uwzględniać korytarze technologiczne, w tym również dla istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, których przebieg liniowy wskazano na rysunku Studium.

### **V. Zaopatrzenie w ciepło**

Priorytetowym kierunkiem rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło jest zastępowanie indywidualnych niskosprawnych kotłowni węglowych i pieców, wykorzystujących paliwa stałe, będących źródłem niskiej emisji zanieczyszczeń, szczególnie odczuwalnej na obszarze śródmieścia, na wysokosprawne systemy grzewcze oparte na tzw. czystych nośnikach energii lub na niskoemisyjnych kotłach na paliwa stałe. Należy dążyć do sukcesywnego podłączania kolejnych, większych zespołów mieszkaniowych do zasilania z sieci ciepłowniczej.

### **VI. Odnawialne źródła energii.**

Ważnym elementem kształtowania polityki energetycznej i ekologicznej w gminie są działania mające na celu zmniejszanie zużycia energii pierwotnej dla celów komunalnych i mieszkaniowych oraz

zastępowanie jej energią odpadową i odnawialną. Planuje się zwiększenie wykorzystania energii wód geotermalnych oraz promieniowania słonecznego do potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w budownictwie mieszkaniowym, z dopuszczeniem kierowania nadwyżek do sieci elektroenergetycznej. Należy promować i zachęcać do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w budownictwie indywidualnym, np.: stosowania pomp ciepła, wykorzystania energii słonecznej do ogrzewania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania pomieszczeń. Należy dążyć również do pozyskiwania energii biogazów z oczyszczalni ścieków w celu wykorzystania ich produkcji energii elektrycznej.

Dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, w wyznaczonych na rysunku Studium obszarach lokalizacji elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, przy uwzględnieniu wskazanych granic stref ochronnych związanych z oddziaływaniem elektrowni wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW na środowisko. Jednocześnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy również jednoznacznie wyznaczyć lokalizację obszaru dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic strefy ochronnej związanej z oddziaływaniem tych urządzeń na środowisko.

Na terenach: U, UHW, AG, I/E, I/K, TK, WS dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w tym elektrownie fotowoltaiczne, za wyjątkiem turbin wiatrowych, na terenach: U, UHW, AG - wyłącznie jako element infrastruktury technicznej towarzyszącej prowadzonej na terenie przedsiębiorstw działalności na potrzeby własne prowadzonej przez przedsiębiorstwa działalności, przy czym należy dążyć aby podstawą realizacji takich urządzeń na wszystkich terenach był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić dokładny obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy także określić szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki, typu i zakresu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW, parametrów zabudowy i obiektów, a także zakresu i zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy od 40kW do 100kW.

Na obszarze całej gminy nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych, z uwagi na specyfikę obszaru gminy oraz występujące tu ograniczenia i kolizje przestrzenne, w szczególności z wartościami zasobami środowiska przyrodniczego, objętymi ochroną prawną. Dopuszcza się jednak, przy zachowaniu przepisów odrębnych, realizację przydomowych elektrowni wiatrowych (mikroturbiny i turbiny małej mocy - mikroinstalacje), również w systemach hybrydowych z bateriami słonecznymi.

#### **8.1.4. Telekomunikacja.**

I. W miarę zachodzących potrzeb, ustala się konieczność modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej gminy, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej.

**II. W zakresie telekomunikacji przewiduje się możliwość:**

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej,
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania.

W Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych. Dopuszcza się w tym obszarze wolnostojące oraz usytuowane na budynkach i budowlach obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:

- wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 10 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,
- wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 5 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.

Ograniczenia dotyczące sytuowania obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” nie dotyczą jednostek rozwoju planowanych jako tereny kolei, oznaczonych symbolem TK.

**III. W zakresie systemów telekomunikacyjnych oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi:**

- powiększenie pojemności koncentratorów (central),
- rozbudowę sieci telefonicznej,
- wykorzystanie abonenckich systemów wielokrotniających linie (PCM) umożliwiających niezależną pracę kilku łączy abonenckich po jednej parze przewodów,
- wprowadzenie dostępu radiowego do abonentów telefonicznych (o dobrym pokryciu obsługiwanego obszaru i odpornością na zakłócenia), zapewniające pozyskiwanie nowych abonentów w krótkim czasie i bez długotrwałej rozbudowy sieci kablowej.

## 8.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI

**I.** Na obszarze gminy nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów oraz instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów. Z uwagi na brak możliwości lokalizacji składowiska odpadów, zasadniczym sposobem postępowania z odpadami jest zbieranie i segregacja odpadów oraz wywóz odpadów komunalnych poza teren gminy.

II. W zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy przewidziane jest podejmowanie następujących działań:

- prowadzenie pełnej segregacji odpadów na terenie gminy,
- ograniczanie ilości powstających odpadów poprzez podnoszenie świadomości społecznej w zakresie stosowania opakowań wielokrotnego użytku,
- dążenie do rozwoju selektywnej zbiórki odpadów prowadzącej do wzrostu poziomu odzysku surowców wtórnych,
- wprowadzanie i rozwijanie metod utylizacji organicznej frakcji odpadów poprzez technologię biologicznego ich przerobu,
- wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów organicznych, które mogą być poddane procesowi kompostowania poza terenem gminy,
- organizowanie na terenie gminy systemu odbioru odpadów niebezpiecznych wydzielonych ze strumienia odpadów komunalnych,
- wywóz na składowisko odpadów, których dalsza przeróbka lub wykorzystanie jest niemożliwe,
- rezygnacja z systemu zbiórki odpadów przy pomocy dużych kontenerów poza cykliczną zbiórką odpadów wielkogabarytowych celem przekazania do odzysku lub unieszkodliwiania,
- wyposażenie w pojemniki na odpady (kosze) wszystkich miejsc intensywnego ruchu pieszego, tras turystycznych i innych miejsc wzmożonego ruchu pieszego, rowerowego i turystycznego,
- prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie gospodarki odpadami w gminie w zakresie konieczności selektywnej zbiórki, ograniczenia powstawania odpadów, konieczności wydzielenia odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych, itp.),
- zastąpienie paliw stałych o niskiej jakości paliwami ekologicznymi lub innymi nośnikami energii, oraz stosowanie proekologicznych źródeł ciepła w celu zmniejszenia ilości odpadów w formie popiołów,
- dążenie do wzrostu stopnia wykorzystania surowców wydzielonych ze strumienia odpadów komunalnych,
- dążenie do wzrostu poziomu odzysku surowców z odpadów poprzez wprowadzenie nowych technologii segregacji,
- wdrażanie systemu usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest, oraz systemu ich magazynowania i wywozu na składowisko odpadów niebezpiecznych,
- uruchomienie punktu zagęszczania surowców,
- uruchomienie linii sortowniczej do sortowania śmieci segregowanych i luźnych.



**ROZDZIAŁ IX**  
**ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU**  
**PUBLICZNEGO**

## 9.1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

I. Na rysunku Studium oraz w odpowiednich załącznikach wskazano tereny, w granicach których określa się utrzymanie istniejącego zainwestowania lub realizację nowych inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

II. W Studium, zgodnie z docelowym modelem rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono istniejące i wskazano nowe tereny, w których zlokalizowane są lub należy lokalizować strategiczne obiekty i obszary związane z inwestycjami celu publicznego nie będące w rozumieniu studium samodzielnym terenem.

III. Pozostałe inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego określono w Studium w formie dominujących i dopuszczonych przeznaczeń terenów.

## 9.2. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.

I. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują:

- teren przewidziany pod rozbudowę cmentarza miejskiego (3) wraz z budową drogi klasy D (5.KDD, 6.KDD) niezbędnej dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej cmentarza, zadanie obejmuje również przełożenie trasy wodociągu magistralnego o średnicy 400 mm,
- obszary planowane do objęcia zbiorowym systemem odprowadzania ścieków (4),
- wały przeciwpowodziowe kategorii IV przewidziane do modernizacji (5),
- obszar planowanej lokalizacji suchego polderu przeciwpowodziowego (6),
- obszar planowanego powiązania drogi krajowej nr 1 z układem ulic miejskich (7),
- projektowane drogi publiczne klasy lokalnej (8),
- tereny przewidziane pod retencję wód (9) – cel własny Gminy.

II. Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym należeć będą ponadto wszystkie planowane odcinki układu drogowego wymagające przebudowy i modernizacji, przewidziane w ramach docelowego układu komunikacyjnego, przedstawionego na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, z chwilą ich umieszczenia w planach inwestycyjnych powiatu i gminy.

### 9.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.

I. Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, przyjętego uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r., na terenie Czechowic-Dziedzic planowane jest zadanie inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą "Modernizacja linii kolejowych, w tym Warszawa - Katowice - Ostrawa - Wiedeń" (1). Kierunek ten zgodny jest również z polityką określoną Strategią Rozwoju Województwa Śląskiego "Śląskie 2020+" oraz z Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030.

Zadanie to dotyczy linii kolejowej E-65 (CE-65) prowadzącej z Katowic przez Zabrzeg w kierunku Zebrzydowic. Modernizacja ta obejmować będzie, zgodnie z umowami międzynarodowymi AGC i AGTC, przystosowanie nawierzchni torowej, podtorza i obiektów na wytyczonych ciągach kolejowych do jazdy pociągów z prędkością 160 km/h dla ruchu pasażerskiego i 120 km/h dla ruchu towarowego przy nacisku osi na szynę 22,5 tony.

II. W oparciu o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, zgodnie z którymi Czechowice-Dziedzice znajdują się w obszarze rozwijania sieci multimodalnych centrów logistycznych, na terenie Czechowic-Dziedzic planowane jest zadanie inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym 2. Centrum logistyczne Zabrzeg – Czarnolesie. Realizacja zadania wiąże ze sobą konieczność przebudowy i modernizacji układu drogowego, zgodnie z opisem w rozdziale 8.1. Kierunki rozwoju terenów dróg publicznych, w celu dostosowania układu komunikacyjnego dla obsługi ruchu samochodów ciężarowych, towarowych.

**ROZDZIAŁ X**  
**OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

## 10.1. CHARAKTERYSTYKA WYZNACZONYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

I. Do obszarów przestrzeni publicznych należą przestrzenie komunikacyjne dróg, ścieżek rowerowych i pieszych, place, skwery, zieleńce, tereny turystyczne i publiczne przestrzenie zielone, oraz publiczne przestrzenie wspomagające, które zostały zdefiniowane w punktach 10.1.1. – 10.1.4.

II. Ze względu na strukturę własnościową obszary przestrzeni publicznych należy podzielić na następujące rodzaje:

- publiczne przestrzenie komunikacyjne, w tym drogi publiczne, parkingi, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne położone na gruntach gminy lub skarbu państwa,
- przestrzenie komunikacyjne upublicznione, w tym drogi wewnętrzne, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne, położone na gruntach pozostałych,
- publiczne przestrzenie niekomunikacyjne: obszary i miejsca turystyczne, kulturalne, place, skwery, publiczne przestrzenie zielone – parki, zieleńce, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleń publiczna, a także inne tereny upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych.
- publiczne przestrzenie wspomagające, położone na gruntach: miasta, skarbu państwa i pozostałych.

III. Obszary zieleni mogą przyjmować funkcje obszarów przestrzeni publicznej w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia i otwarcia dla ogółu użytkowników przestrzeni miejskiej.

IV. Należy dążyć do kształtowania atrakcyjnych, wysokiej jakości oraz przyjaznych społecznie przestrzeni publicznych, które będą wiązały w całość strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Dokładne granice przestrzeni publicznych oraz szczegółowe zasady ich kształtowania i zagospodarowania należy wyznaczać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych oraz w decyzjach administracyjnych, w szczególności w obszarach wskazanych przestrzeni publicznych na rysunku Studium, a także w obszarach lokalnych centrów usługowych, w sąsiedztwie terenów usług publicznych (obiekty kultury, szkolnictwa i edukacji, służby zdrowia), w obszarach i miejscach atrakcyjnych turystycznie, na terenach zieleni oraz na terenach osiedli mieszkaniowych, jako ich niezbędne wyposażenie. Wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne mają charakter orientacyjny - dopuszcza się ich modyfikowanie i uzupełnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Konieczne jest budowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy. Nasycenie gminy w przestrzenie publiczne będzie sprzyjać budowaniu integracji i więzi społecznych oraz budowaniu identyfikacji przestrzennej, w obszarach w których się one znajdują. Będą również budować hierarchię przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym centrum, a także w rejonie lokalnych centrów usługowych, obszarów i miejsc stanowiących atrakcje turystyczne i kulturalne oraz jako nierozzerwalny element terenów sportowych, rekreacyjnych, wypoczynkowych i zielonych.

### **10.1.1. Obszary publicznych przestrzeni komunikacyjnych.**

I. Do obszarów publicznych przestrzeni komunikacyjnych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny wraz z urządzeniami pomocniczymi:

- drogi - w tym drogi publiczne,
- parkingi,
- ciągi piesze i rowerowe, szlaki, trasy i ścieżki turystyczne,
- drogi wewnętrzne.

Wymienione obszary publicznych przestrzeni komunikacyjnych znalazły swoje odzwierciedlenie na rysunku Studium w formie liniowych przebiegów dróg publicznych, powiązań pieszo-rowerowych oraz tras rowerowych, a także wyodrębnionych graficznie obszarów położonych wewnątrz poszczególnych jednostek rozwoju (przestrzenie publiczne, strefy ruchu pieszego). W Studium nie wyznaczono dróg wewnętrznych, których wydzielenie dopuszcza się na etapie dalszych prac planistycznych. Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni komunikacyjnych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy szczegółowo zaprojektować w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone w Studium obszary publicznych przestrzeni komunikacyjnych należy uwzględnić i wyodrębnić graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

II. Na obszarach przestrzeni publicznych – komunikacyjnych obowiązują ustalenia jak dla terenów dróg i ulic publicznych, i wewnętrznych, opisane w rozdziałach: 7.1 - Kierunki rozwoju terenów dróg publicznych, oraz 7.2. – Kierunki rozwoju terenów dróg i ulic wewnętrznych, 7.5. kierunki rozwoju systemów terenów komunikacji pieszej oraz 7.6. Kierunki rozwoju systemów terenów komunikacji rowerowej.

### **10.1.2. Obszary publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych.**

I. Do obszarów publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny:

- obszary i miejsca stanowiące atrakcje turystyczne, kulturalne,
- place, zielone przestrzenie publiczne – parki, zieleńce, skwery, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleń publiczna i inne tereny upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych.

II. Wymienione obszary publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych znalazły swoje odzwierciedlenie na rysunku Studium w formie wyodrębnionych graficznie obszarów położonych wewnątrz poszczególnych jednostek rozwoju (przestrzenie publiczne, strefy ruchu pieszego). Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy szczegółowo zaprojektować na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone w Studium obszary przestrzeni publicznych niekomunikacyjnych należy uwzględnić i wyodrębnić graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szczególnie starannego opracowania rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych wymagają wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne położone w centrum miasta oraz w jego

otoczeniu, a także w rejonach sołectw i wyznaczonych tam obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym: centrum Bronów, centrum Zabrzeg, centrum Ligota. Za pomocą rozwoju przestrzeni publicznych oraz działań mających na celu ożywienie tych przestrzeni planuje się zbudowanie estetycznych i przyjaznych centrów zespołów urbanistycznych w znaczeniu funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym. Dobre ukształtowanie i wyposażenie wspólnych przestrzeni wpłynie na integrację i aktywizację społeczną mieszkańców. Przyczyni się do identyfikacji przestrzennej i społecznej poszczególnych miejsc na mapie gminy. Należy dążyć do tego aby podejmowane w wymienionych obszarach decyzje architektoniczno-urbanistyczne zmierzały do budowania terenów o funkcjach usługowych - handlowych, kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych, wyposażonych w ogólnodostępne, funkcjonalne, estetyczne i przyjazne dla użytkowników przestrzenie publiczne. We wszystkich tych obszarach należy podejmować działania w kierunku tworzenia harmonijnej i uporządkowanej tkanki urbanistycznej o wysokich walorach kompozycyjnych i estetycznych, ze szczególną troską i starannością w zakresie kształtowania i wyposażenia przestrzeni publicznych. Należy dążyć do budowania relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy przestrzeniami publicznymi a położonymi w ich sąsiedztwie usługami. Takim relacjom sprzyjać będą np.: tereny zieleni, place, skwery, zieleńce, miejsca dla dzieci, atrakcyjne umeblowanie przestrzeni (ławki, fontanny, posągi, pomniki, urządzenia sportu i rekreacji) oraz ciągi piesze i rowerowe. Należy dążyć aby wyposażenie przestrzeni publicznych było dobrej jakości i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni w kreowanych centrach – w mieście oraz w sołectwach.

III. Na obszarach publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych należy dążyć do utrzymania istniejących i realizacji nowych publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych, z zachowaniem specyfiki i skali miejsca oraz indywidualnej kompozycji. Należy dążyć do prawnego uporządkowania upublicznionych przestrzeni niekomunikacyjnych. W ramach publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych dopuszcza się lokalizację wszelkich form niekubaturowego zagospodarowania wraz z obiektami małej architektury, pomnikami, akcentami, fontannami, oświetleniem i zielenią urządzoną, wraz z zagospodarowaniem okazjonalnym i sezonowym oraz towarzyszącym organizowaniu imprez masowych. Należy dążyć do nasycania placów, skwerów, zieleńców dużą ilością zieleni urządzonej.

### **10.1.3. Obszary publicznych przestrzeni zielonych.**

I. Do obszarów zielonych przestrzeni publicznych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny (wraz z przynależnym zagospodarowaniem):

- parki, parki leśne,
- zieleńce, skwery,
- tereny rekreacji i wypoczynku,
- inne tereny zielone upublicznione.

II. Wymienione obszary przestrzeni publicznych znalazły swoje odzwierciedlenie na rysunku Studium w formie wyodrębnionych graficznie jednostek rozwoju: terenów zieleni parkowej (ZP), terenów zieleni urządzonej (ZU), terenów lasów (ZL), a także zespołów zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej proponowanych do ochrony w planie. Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni zielonych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy

szczegółowo zaprojektować w każdej jednostce rozwoju, na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone w Studium obszary publicznych przestrzeni zielonych należy uwzględniać i wyodrębniać graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. Na obszarach publicznych przestrzeni zielonych należy dążyć do utrzymania istniejących i realizacji nowych publicznych przestrzeni zielonych, z zachowaniem specyfiki i skali miejsca oraz indywidualnej kompozycji. Należy dążyć do prawnego uporządkowania upublicznionych przestrzeni zielonych. W ramach publicznych przestrzeni zielonych dopuszcza się lokalizację wszelkich form niekubaturowego zagospodarowania wraz z obiektami małej architektury, pomnikami, akcentami, fontannami, oświetleniem i zielenią urządzoną, wraz z zagospodarowaniem okazjonalnym i sezonowym oraz towarzyszącym organizowaniu imprez masowych. Należy dążyć do nasycania publicznych przestrzeni zielonych dużą ilością zieleni urządzonej, w tym drzewami.

#### **10.1.4. Obszary publicznych przestrzeni wspomagających.**

I. Do obszarów publicznych przestrzeni wspomagających, zalicza się upublicznione, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, nieruchomości i wnętrza obiektów budowlanych użyteczności publicznej (wraz z przynależnymi do tych obiektów dojazdami, dojazdami, dziedzińcami i parkingami, zielenią urządzoną i ogrodami, w większości przypadków nie wyodrębnione graficznie na rysunku Studium) :

- ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- administracji i łączności,
- oświaty,
- kultury,
- handlu i gastronomii,

w tym również towarzyszące wymienionym funkcjom w obszarach kształtowania lokalnych centrów usługowych.

II. Wymienione obszary publicznych przestrzeni wspomagających nie zostały wyodrębnione graficznie na rysunku Studium. Należy dążyć do wyznaczania publicznych przestrzeni wspomagających, niewyznaczonych w skali Studium, które należy rozwiązać w każdej jednostce rozwoju, na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary publicznych przestrzeni wspomagających należy uwzględniać i wyodrębniać graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. Należy dążyć do utrzymania istniejących i realizacji nowych publicznych przestrzeni wspomagających, z zachowaniem specyfiki i skali miejsca oraz indywidualnej kompozycji. W ramach publicznych przestrzeni wspomagających dopuszcza się m.in. lokalizację wszelkich form niekubaturowego zagospodarowania wraz z obiektami małej architektury, pomnikami, akcentami, fontannami, oświetleniem i zielenią urządzoną, wraz z zagospodarowaniem okazjonalnym i sezonowym oraz towarzyszącym organizowaniu imprez masowych. Należy dążyć do nasycania publicznych przestrzeni wspomagających dużą ilością zieleni urządzonej, w tym drzewami.



**ROZDZIAŁ XI**  
**OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU**  
**PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

## **11. 1. Obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadlokalnym.**

I. W Studium wyznacza się następujące obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1. Trasa rowerowa wokół Jeziora Goczałkowickiego.

Obszar funkcjonalny związany z realizacją trasy rowerowej planowanej wokół Jeziora Goczałkowickiego obejmuje zasięgiem strefę położoną wzdłuż północno-zachodnich granic administracyjnych gminy, przebiegających w sąsiedztwie brzegów Jeziora Goczałkowickiego. Realizacja ścieżki rowerowej na obszarze gminy umożliwi zamknięcie rowerowej trasy turystycznej, której przebieg planowany jest dookoła Jeziora Goczałkowickiego w obrębie pięciu gmin - Pszczyna, Goczałkowice-Zdrój, Chybie, Strumień i Czechowice-Dziedzice. Projekt przewiduje realizację ścieżki o długości ponad 40 km i szerokości 2,5m wraz z miejscami odpoczynku, wypożyczalnią rowerów, placami zabaw. Realizację przedsięwzięcia planuje się ze środków pozyskanych z programu Interreg V-5 Republika Czeska – Polska. Obszar wymaga integracji działań wszystkich gmin objętych projektem - wyznaczenia dokładnego przebiegu trasy, opracowania projektu trasy, określenia jednolitych założeń realizacyjnych i wykonawczych, wspólnych decyzji dotyczących rozwiązań technicznych i zasad finansowania. W obszarze gminy Czechowice-Dziedzice należy dążyć do powiązania planowanej trasy z istniejącymi i projektowanymi ważniejszymi trasami rowerowymi oraz powiązaniem pieszo-rowerowymi oznaczonymi na rysunku Studium, a także z innymi powiązaniem rowerowymi i pieszymi, uzupełnianymi na etapie innych opracowań planistycznych. Należy również uwzględnić ustalenia określone w rozdziale 7.6. Kierunki rozwoju systemów terenów komunikacji rowerowej, w tym m.in. w zakresie kształtowania ciągłości powiązań pieszo-rowerowych oraz zwiększania ich gęstości, poprawy ich standardu i atrakcyjności. Należy dążyć do powiązania planowanej trasy rowerowej z atrakcjami turystycznymi i usługami. Ścieżka powinna być urozmaicona, przepleciona systemem przestrzeni publicznych, placów, zorganizowanych miejsc odpoczynku, parkingów i wypożyczalni rowerowych, punktów informacyjnych, punktów widokowych, placów zabaw i terenów różnych form zieleni.

## **11. 2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.**

I. W Studium wyznacza się następujące obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- 2. Centrum miasta Czechowice-Dziedzice,

- 3. Centrum Bronów,

- 4. Centrum Zabrzeg,

- 5. Centrum Ligota,

- 6. Droga wschodnia obok rzeki Biała.

II. Obszar funkcjonalny Centrum miasta, obejmuje zasięgiem zespół urbanistyczny centrum miasta, oznaczony symbolem J. Jest to obszar wymagający zintegrowanych działań mających na celu budowę wizerunku nowoczesnego, wielofunkcyjnego i wielowymiarowego centrum. Jednocześnie jest to przestrzeń, na której występują różnorodne funkcje działające obok siebie: usługowa,

mieszkańcowa, przemysłowa, obsługi transportu publicznego, które należy harmonijnie, bezkonfliktowo powiązać ze sobą, budując atrakcyjną i przyjazną przestrzeń dla mieszkańców, pracowników i turystów.

W Studium planuje się wzmocnienie i podniesienie prestiżu centrum miasta, jako serca i wizytówki gminy. Powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów, a także budującą wspólną tożsamość i promującą turystykę miejską oraz kulturową. Obszar wymaga podjęcia działań związanych z poprawieniem estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Podjęte działania powinny podkreślać rangę i atrakcyjność całego obszaru funkcjonalnego oraz najważniejszych jego elementów – rejonu dworca PKP i rejonu przystanków autobusowych przy ul. Niepodległości, pasm wzdłuż najważniejszych osi komunikacyjnych oraz placów, obszarów usługowych i towarzyszących im przestrzeni publicznych. Ważnym elementem kształtowania tego obszaru jest również wspieranie modernizacji i podnoszenia jakości przestrzeni mieszkaniowych zlokalizowanych w centrum. Należy dążyć do poprawienia komfortu zamieszkiwania poprzez podnoszenie funkcjonalności, atrakcyjności i estetyki budynków mieszkalnych oraz ich otoczenia, a także zmniejszania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej, m.in. poprzez kształtowanie właściwych proporcji przestrzeni zabudowanych do terenów zielonych przeznaczonych, rozwiązanie problemów parkingowych oraz budowanie prawidłowych relacji funkcji mieszkaniowych z funkcją ośrodka usługowego centrum. Celem jest budowanie reprezentacyjnych, ogólnodostępnych stref przestrzeni publicznych i usługowych oraz stref mieszkaniowych, kształtowanych jako wygodna, nasycona zielenią przestrzeń dla mieszkańców. Należy dążyć również do przekształcania terenów poprzemysłowych oraz terenów nieefektywnie wykorzystywanych w kierunku rozwoju nowoczesnych, estetycznych i dynamicznie rozwijających się usług i działalności inwestycyjnych, wpisujących się charakterem i intensywnością zabudowy w klimat budowanego wielofunkcyjnego, wielowymiarowego centrum miasta. Szczególnie ważnym obszarem działań jest kształtowanie terenów pokolejowych oraz terenów usytuowanych wzdłuż kolei. Należy dążyć do spójnego powiązania ze sobą sąsiadujących obszarów o różnych funkcjach oraz dążyć do wyrównania i ujednoczenia jakości zabudowy i zagospodarowania zlokalizowanych na ich stykach. Należy dążyć do wzmocnienia roli i efektywności głównego węzła komunikacji transportu zbiorowego w rejonie dworca głównego PKP i rejonu przystanków autobusowych przy ul. Niepodległości, jako naczelnego ośrodka transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne i krajowe. Rozwiązania wymaga polityka parkingowa w obrębie centrum oraz w sąsiedztwie dworców PKP i PKS, kształtowanie przestrzeni publicznych oraz przestrzeni pieszych i komunikacji rowerowej. Należy wzmocnić działania mające na celu promocję kulturalną i turystyczną miasta i gminy oraz kształtowanie identyfikacji przestrzennej w centrum miasta oraz budowanie tożsamości nowoczesnego i atrakcyjnego centrum miasta. Szczegółowe kierunki rozwoju obszaru centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim przedstawia rozdział 3.3. Szczegółowe kierunki zmian w podrozdziale 3.3.4. Kierunek 4. Rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny.

**III.** Planuje się wzmocnienie znaczenia poszczególnych sołectw jako odrębnych, identyfikowalnych założeń urbanistycznych o wykształconych, czytelnych centrach, porządkujących i spajających poszczególne układy w całość, przy jednoczesnym zachowaniu ich podmiejskiego, wiejskiego, lokalnego i kameralnego charakteru. W tym celu należy dążyć do wyznaczania w

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przestrzeni publicznych w obszarach wskazanych na ten cel na rysunku Studium, a także do szczegółowego ich opracowania w zakresie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych. Planuje się kształtowanie w obszarach wskazanych przestrzeni publicznych lokalnych centrów o funkcjach handlowych, kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych, wyposażonych w ogólnodostępne, funkcjonalne, estetyczne i przyjazne dla użytkowników przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni. Będą one pełnić ważną rolę pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym w procesach scalania i wzmacniania istniejących wiejskich założeń urbanistycznych. Do zbudowania centrów w zespołach urbanistycznych, właściwych dla podmiejskiego, wiejskiego krajobrazu kulturowego, posłużą planowane przestrzenie publiczne, dopasowane pod względem skali i charakteru do otaczającej zabudowy i krajobrazu kulturowego, oraz zintegrowane działania mające na celu ożywienie tych przestrzeni. Dobre ukształtowanie i wyposażenie wspólnych przestrzeni wpłynie na integrację i aktywizację społeczną mieszkańców. Przyczyni się do identyfikacji przestrzennej i społecznej poszczególnych miejsc na mapie gminy. We wszystkich tych obszarach należy podejmować działania w kierunku tworzenia harmonijnej i uporządkowanej tkanki urbanistycznej o wysokich walorach kompozycyjnych i estetycznych, odpowiednich do skali i charakteru miejsca, ze szczególną troską i starannością w zakresie kształtowania i wyposażenia przestrzeni publicznych. Należy dążyć do budowania relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy przestrzeniami publicznymi a położonymi w ich sąsiedztwie usługami. Takim relacjom sprzyjać będą np.: tereny zieleni, place, skwery, zieleńce, miejsca dla dzieci, atrakcyjne umeblowanie przestrzeni (ławki, fontanny, posągi, pomniki, urządzenia sportu i rekreacji) oraz ciągi piesze i rowerowe. Należy dążyć aby wyposażenie przestrzeni publicznych było dobrej jakości i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element planowanych przestrzeni. Należy dążyć do objęcia planami miejscowymi wszystkich obszarów funkcjonalnych planowanych centrów.

**IV.** Obszar funkcjonalny drogi wschodniej obok rzeki Biała, obejmuje zasięgiem teren przebiegu drogi lokalnej prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy do obsługi terenów aktywności gospodarczej, w tym m.in. uciążliwych funkcji przemysłowych, produkcyjnych oraz związanych z eksploatacją złoża węgla kamiennego. Droga pozwoli przeprowadzić transport ciężki poza terenami o funkcjach wrażliwych: mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz bezkolizyjnie wyprowadzić ruch transportu ciężarowego oraz towarowego w kierunku południowym do drogi ekspresowej S – 1, położonej na terenie gminy Bielsko-Biała. Umożliwi odciążenie z ruchu pojazdów ciężarowych ulicy Legionów i układu drogowego śródmieścia oraz poprawę obsługi komunikacyjnej obszarów przemysłowych skupionych we wschodniej części miasta. Będzie mieć również znaczenie dla komunikacyjnej obsługi Powiatowego Centrum Reagowania Kryzysowego i Parku Techniki Lotniczej, zlokalizowanych w rejonie Lotniska Kaniów. Planowane połączenie drogowe będzie stanowić ważny element pod względem funkcjonalnym w docelowym układzie drogowym oraz pod względem przestrzennym w wyznaczonej strukturze urbanistycznej. Obszar realizacji inwestycji wymaga zintegrowanych działań mających na celu budowę brakujących odcinków drogi oraz przebudowę i modernizację istniejących odcinków drogi, a także budowę włączeń komunikacyjnych do istniejącego układu drogowego w miejscach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych. Realizacja inwestycji oraz jej prawidłowe funkcjonowanie wymaga odpowiedniego dostosowania zabudowy i zagospodarowania zlokalizowanych wzdłuż niej. Inwestycja wpłynie na przekształcenia zarówno w strukturze drogowej, jak również w tkance zabudowy oraz w układzie i formie zieleni. Podejmowane działania powinny mieć charakter szczegółowy oraz wielopłaszczyznowy i powinny być prowadzone ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu urbanistycznego i przyrodniczego. Inwestycję należy realizować w oparciu o całościową koncepcję przebiegu i wykonania drogi oraz sposobu zagospodarowania terenów do

niej przylegających. Należy dążyć do tego aby założenia koncepcji zostały utrwalone i doprecyzowane w planie miejscowym.

Szczegółowe kierunki rozwoju związane z realizacją poszczególnych odcinków planowanej drogi przedstawia rozdział 7.1. Kierunki rozwoju terenów dróg publicznych.

ROZDZIAŁ XII  
**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE  
JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## **12.1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.**

I. Na terenie gminy Czechowice-Dziedzice nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, innych niż wymienione w punktach 12.2, 12.3. i 12.4.

## **12.2. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH.**

I. W studium nie wskazano obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na występowanie obszarów i terenów górniczych.

Jednocześnie zgodnie z zapisami w punkcie 5.1.4. Złóża kopalin i ich eksploatacja - dopuszcza się poszerzenie wskazanych na rysunku Studium obszarów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w takim przypadku należy dążyć do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru poszerzonego terenu górniczego w celu wyznaczenia stosownych regulacji ochronnych oraz zasad i zakresu planowanej eksploatacji. W celu ochrony złóż nie objętych do tej pory koncesją należy dla terenów, na których są one zlokalizowane, określić stosowne regulacje i ograniczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć również do objęcia planami miejscowymi całego wskazanego na rysunku Studium obszaru i terenu górniczego. Przyczyni się to do ochrony istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem i negatywnymi skutkami wynikającymi z prowadzonych działalności eksploatacyjnych.

## **12.3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYMAGANE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.**

I. W studium nie wskazano obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na wymagane zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

## **12.4. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

I. Na terenie gminy Czechowice-Dziedzice, z uwagi na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego, a także obowiązujące i sporządzane w trakcie opracowania dokumentu Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w Studium wskazuje się obszary, dla których gmina proponuje sporządzić plan miejscowy, wyznaczone graficznie na rysunku Studium.

II. Studium nie przesądza się o wielkości sporządzanych planów miejscowych oraz o kolejności przystępowania do ich realizacji. Proces podejmowania kolejnych planów miejscowych powinien wynikać ze strategii rozwoju miasta, aktualnych priorytetów prowadzonej polityki przestrzennej oraz postępujących zmian funkcjonalno-przestrzennych.

III. Studium nie ogranicza możliwości przystępowania do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych niż wskazane w pkt. I.

IV. Do podstawowych zasad, które należy zachować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy:

- zagwarantowanie pełnej ochrony obszarów przestrzeni chronionej przed niekontrolowaną zabudową, w tym również poprzez wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy,

- zagwarantowanie formalno-prawnych warunków dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy Czechowice-Dziedzice, w szczególności poprzez zwiększenie wielofunkcyjności obszaru centrum miasta, terenów aktywności gospodarczej, terenów objętych strefami węzłowymi, a także poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych oraz przestrzeni rolniczej stosując odpowiednie zapisy w planach miejscowych,

- zabezpieczenie interesów miasta, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, infrastruktury miejskiej oraz kształtowania przestrzeni publicznych,

- respektowanie zasad zrównoważonego rozwoju, interesu publicznego oraz interesu właścicieli terenów,

- wskazanie, które z określonych w Studium możliwych w danej jednostce rozwoju: funkcji, rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów będą mogły być realizowane na samodzielnych działkach,

- uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, stosowanie do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych,

- określanie wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy odniesieniu do działki budowlanej, intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w szczególności dla funkcji stanowiących potencjalne zagrożenie dużej intensywności zabudowy: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów handlu detalicznego i hurtowego,

- realizowanie zapisów dotyczących dopuszczenia rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, w celu umożliwienia funkcjonowania istniejących funkcji zabudowy, wyłącznie w przypadku spełnienia jednocześnie następujących ustaleń:

- wyznaczonych w Studium wskaźników miejsc postojowych,

- zachowania wyznaczonych w Studium dla jednostek rozwoju wskaźników: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej terenu, o ile nie są niezgodne ze stanem istniejącym.



**ROZDZIAŁ XIII**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

## 13.1. REALIZACJA STUDIUM.

**I.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z pozostałymi funkcjonującymi w Urzędzie Miejskim systemami informatycznymi powinno stanowić podstawę jednolitej bazy lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni.

**II.** Bieżąca analiza prowadzonej polityki przestrzennej, z uwzględnieniem ustaleń Studium powinna pozwolić na wprowadzenie:

- realnych priorytetów odnośnie kolejności przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych.

**III.** Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu szereg zapisów Studium ma charakter ustaleń obowiązkowych.

**IV.** Podstawą ustawowego badania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium powinny być przede wszystkim:

- ustalenia rozdziałów: II. Główne kierunki rozwoju gminy, III. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy, IV. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. V. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego, VI. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, VII. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania, VIII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, IX. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, X. Obszary przestrzeni publicznych, XI. Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, XII. Obszary dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- oraz ustalenia załączników do Studium: załącznika nr 1 - rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - planszy zbiorczej w skali 1:10 000, załącznika nr 2 – tabeli *Kierunki rozwoju systemu transportu drogowego - klasyfikacja funkcjonalna układu*.

- definicje innych niż ustawowych pojęć zastosowanych w Studium, a także pozostałe ustalenia Studium.

## 13.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

**I.** Uzasadnieniem dla przyjętych w Studium rozwiązań są występujące na terenie gminy i opisane w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w tym także uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy (Rozdział IX).

Przyjęte w Studium ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oparto na opracowaniu pt.: *Analiza dotycząca potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Czechowice-Dziedzice w kontekście kierunków rozwoju przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice*. Wyznaczone kierunki rozwoju są zgodne z możliwościami finansowymi, przestrzennymi i funkcjonalnymi gminy, a także z prognozami demograficznymi i spodziewaną aktywnością inwestycyjną, na które wskazują dane statystyczne i obserwacje postępującego, dynamicznego w ostatnich latach rozwoju gospodarczego w gminie.

Szczegółowe wykazy danych oraz obszerną analizę tych danych wraz z wnioskami zawiera ww. opracowanie. Najważniejsze uwarunkowania i wnioski z nimi związane, a także opis przeprowadzonych badań obliczeniowych zawarto również w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w Rozdziale IX. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały potencjał rozwojowy i zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, zarówno pod zabudowę mieszkaniową, jak również usługową oraz przemysłową i produkcyjną.

II. Wyznaczenie jednostek rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz innych ustaleń Studium wyodrębnionych graficznie i w tekście, było podyktowane występującymi w gminie uwarunkowaniami wynikającymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi ochrony środowiska.

Podstawowym założeniem przyjętej polityki przestrzennej gminy Czechowice-Dziedzice jest zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, zapobieganie nadmiernej i chaotycznej suburbanizacji, odbywającej się kosztem terenów przyrodniczych, krajobrazowych, rolniczych, oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Planuje się takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w Studium. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było dostosowanie planowanych zmian przestrzennych i związanych z nimi koniecznych inwestycji adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz prognoz demograficznych i związanego z tym potencjału inwestycyjnego, a tym samym dążenie do utrzymania dodatniego bilansu ekonomicznego gminy i efektywnego wykorzystania planowanych terenów o różnym przeznaczeniu. Jednocześnie należy dążyć, aby nadrzędnym celem realizacji przyjętych kierunków rozwoju było uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem wyznaczonej polityki przestrzennej. Stawia na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

Planuje się, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju zabudowy w gminie będzie przeciwdziałanie dezurbanizacji oraz nadmiernemu i chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa będzie stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Obecnie dominującym typem zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, szczególnie znamienne dla obszarów wiejskich. W związku z powyższym przyjęto, iż będzie to podstawowy typ zabudowy rozwijającej się i rozszerzającej istniejące układy urbanistyczne.

III. Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach stanowiących strefę intensywnego rozwoju gospodarczego, kształtowanych wzdłuż układu komunikacji kołowej i kolejowej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Takie usytuowanie przyczynia się do lepszej dostępności komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych oraz koncentracji aktywności inwestycyjnych w pasmach terenów o podobnych przeznaczeniach, charakterze i intensywności zabudowy, sprzyjając budowaniu scentralizowanych parków przedsiębiorczości i technologicznych, a jednocześnie buduje bufor izolujący zabudowę o innych funkcjach, bardziej wrażliwych, zlokalizowaną w głębi, w odsunięciu od arterii komunikacyjnych, np.: zabudowy mieszkaniowej, usług użyteczności publicznej osiedli mieszkaniowych (przedszkola, szkoły, kluby kultury, biblioteki, centra kultury i rozrywki), lokalnych ośrodków usługowych oraz terenów sportu, wypoczynku i rekreacji. Skupianie działalności inwestycyjnych oraz terenów spodziewanego największego rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego w obszarach wzdłuż osi komunikacyjnych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną ma również uzasadnienie ekonomiczne (racjonalne wykorzystanie

istniejących zasobów) oraz ekologiczne (strefowanie funkcji wrażliwych, cennych przyrodniczo oraz funkcji generujących i potencjalnie generujących uciążliwości i zagrożenia dla otoczenia). Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna została przemyślana pod kątem minimalizacji istniejących i zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

IV. Przyjęte rozwiązania stanowią realizację celów zgodnych z potrzebami rozwoju gminy, określonych w ustaleniach Studium, zgodnych z głównymi założeniami rozwoju gminy, takich jak:

- kształtowanie korzystnych kierunków i podstaw dla rozwoju gospodarczego, ekonomicznego gminy, podnoszenia efektywności wszechstronnego rozwoju oraz podnoszenia rangi i znaczenia gminy na tle regionu, przy jednoczesnej dbałości o rozwój wysokiej jakości i technologii, przyjaznych środowisku przyrodniczemu działań inwestycyjnych,

- podnoszenie standardu życia mieszkańców i atrakcyjności zamieszkiwania, poszerzenie dostępności usług publicznych, przestrzeni publicznych oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

- ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska przyrodniczego.

V. Przyjęte rozwiązania rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy są zgodne z innymi dokumentami kształtującymi politykę rozwojową miasta i gminy, m.in.: ze Strategią Rozwoju Gminy Czechowice-Dziedzice 2020+, przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Czechowcach-Dziedzicach Nr XIII/105/15 z dnia 29 września 2015 r.

### 13.3. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

#### 13.3.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

##### 1. Synteza ustaleń Studium dotyczących modelu planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

I. Dążenie do właściwego ukształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w celu zapewnienia harmonijnego funkcjonowania i rozwoju różnych form wykorzystania przestrzeni.

II. Dążenie do właściwie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która powinna być zbudowana z czytelnych obszarów o określonych funkcjach wiodących, obejmujących zarówno tereny zainwestowane, przewidziane do utrzymania lub wzmocnienia, jak również tereny planowanych działań inwestycyjnych, wymagające ukształtowania i przekształceń.

III. Dążenie do budowania przyjętego hierarchicznego podziału na jednostki urbanistyczne: zespoły urbanistyczne i jednostki rozwoju, kształtującego usystematyzowany, uporządkowany model struktury urbanistycznej - **10 zespołów urbanistycznych** oznaczonych symbolami literowymi – od A do J, których zakres terytorialny został szczegółowo opisany w rozdziale 3., w punkcie, 3.1. Model planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz **jednostki rozwoju**, wydzielające mniejsze obszary o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania terenów.

IV. Dążenie do kształtowania wyznaczonego podziału jednostek rozwoju na zróżnicowane typy określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów: tereny zabudowy, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni, tereny rolnicze i wody powierzchniowe.

**V.** Dążenie do realizacji planowanego sieciowego układu komunikacyjnego: drogowego i kolejowego, pełniącego funkcje głównych powiązań i relacji komunikacyjnych oraz uzupełniania go siecią powiązań drogowych, niewyznaczonych w skali Studium, a także realizacja planowanego układu ścieżek pieszych i rowerowych.

**VI.** Przestrzeganie zapisów Studium na etapie dalszych prac planistycznych jako obowiązujących wytycznych kierunkowych, wskazujących prawidłowe, docelowe możliwości kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz możliwości realizacji określonych przeznaczeń: dominujących, uzupełniających, wydzielonych wewnątrz jednostek rozwoju oraz dopuszczonych na określonych warunkach.

**VII.** Przestrzeganie zapisów Studium dotyczących planowanych powiązań komunikacyjnych, wyznaczonych liniowo na rysunku Studium, mających charakter ustaleń obowiązujących ale orientacyjnych w zakresie ich przebiegu, stanowiących rezerwę funkcjonalną dla ich realizacji, obowiązujących w zakresie zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej oraz zabezpieczenia ogólnego przebiegu komunikacji, tj. rezerwy przewidywanego pasma terenu koniecznego dla wyznaczenia docelowej szerokości korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających, którego szczegółowy przebieg będzie określany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych.

## **2. Synteza ustaleń Studium dotyczących ogólnych kierunków zmian.**

I. W procesach przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym oraz w decyzjach dotyczących planowania rozwoju gminy i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych należy dążyć do respektowania wyznaczonych kierunków polityki rozwoju przestrzennego, przy każdorazowym zabezpieczeniu:

- bezkonfliktowego i bezpiecznego rozwoju wszystkich form wykorzystania przestrzeni przez człowieka,
- ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowania wartości dziedzictwa kulturowego,
- poprawy ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania przestrzeni.

II. Ogólne kierunki zmian:

- 1) realizacja wyznaczonej - precyzyjnej, czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określającej obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji zabudowy oraz obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy,
- 2) zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych, umożliwienie zmian i rozwoju systemów komunikacyjnych,
- 3) harmonijne powiązanie terenów o różnych funkcjach, zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, z dbałością o wysoką jakość przestrzeni oraz minimalizację konfliktów przestrzennych i społecznych,
- 4) rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny w gminie, przy jednoczesnym równoważeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz procesów rozwoju inwestycyjnego, a także zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych, ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także stosowanie właściwych zasad kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i środowiska przyrodniczego.

### 3. Synteza ustaleń Studium dotyczących szczegółowych kierunków zmian.

**I. Kierunek 1** – wyznaczenie precyzyjnej, czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określającej obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji zabudowy oraz obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy, poprzez wyodrębnienie czytelnego podziału na tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy oraz włączone z zabudowy i chronione przed zabudową.

**II. Kierunek 2** – zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych, umożliwienie zmian i rozwoju systemów komunikacyjnych, poprzez:

- modernizację i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej,
- kształtowanie przejrzystego i efektywnego układu komunikacji drogowej, zapewniającego łatwe i szybkie powiązania zewnętrzne i wewnętrzne,
- szczególną dbałość w kształtowaniu rozwoju obszarów węzłowych, zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych,
- rozbudowę i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych,
- budowanie sprawnego, wydajnego ogólnomiejskiego systemu parkowania,
- rozbudowę i wzmocnienie atrakcyjności i sprawności sieci komunikacji kolejowej.

**III. Kierunek 3** – harmonijne powiązanie terenów o różnych funkcjach, zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, z dbałością o wysoką jakość przestrzeni oraz minimalizację konfliktów przestrzennych i społecznych, poprzez:

- budowanie harmonijnych zespołów zabudowy i zagospodarowania terenu, powiązanych wzajemnie funkcjonalnie i przestrzennie,
- unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, w tym stanowiących zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego,
- rozwój systemu lokalnych ośrodków usługowych, stanowiących centra funkcjonalne i kompozycyjne założeń urbanistycznych, budujących identyfikację przestrzenną oraz przyczyniające się do wzrostu aktywności i integracji społecznej,
- nasywanie struktury funkcjonalno-przestrzennej systemem wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
- budowanie nieprzerwanego, regularnego układu terenów zieleni i zielonych powiązań, harmonijnie wkomponowanego w strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- spójne i bezkonfliktowe kształtowanie powiązań liniowych za pomocą układów sieci komunikacyjnych.

**IV. Kierunek 4** – rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny w gminie, przy jednoczesnym równoważeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz procesów rozwoju inwestycyjnego, a także zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych, ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, stosowanie właściwych zasad kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i środowiska przyrodniczego, poprzez:

- rozwój i wzmocnienie obszarów, stanowiących potencjał inwestycyjny:

- terenów aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny,
- terenów usługowych,
- obszaru centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową o charakterze śródmiejskim,
- terenów rolniczych,
- terenów budownictwa mieszkaniowego,
- ożywianie aktywności inwestycyjnej oraz kontrola procesów inwestycyjnych, w szczególności dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- budowanie zwartych, harmonijnych i skończonych zespołów mieszkaniowych, obsłużonych komunikacyjnie i infrastrukturalnie, z dostępem do środków komunikacji publicznej oraz do usług publicznych,
- unikanie niekontrolowanych procesów rozpraszania się zabudowy na terenach otwartych,
- ochrona przed zabudową terenów nieurbanizowanych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- ochrona wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- właściwe kształtowanie terenów mieszkaniowych na styku z terenami otwartymi lub zielonymi, na styku terenów generujących uciążliwość lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne,
- kształtowanie zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy,
- koncentracja działań polegających na wypełnianiu, uzupełnianiu oraz dokańczaniu istniejącej tkanki urbanistycznej,
- podnoszenie jakości i atrakcyjności terenów zabudowanych oraz budowanie wysokiego standardu zamieszkiwania,
- rewitalizacja zdegradowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

#### **4. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków zmian w układach liniowych.**

**I.** Układy liniowe stanowią system powiązań komunikacyjnych. Dzielą się na układy liniowe dróg i układy liniowe kolejowe. Tworzą system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg i linii kolejowych wskazuje orientacyjny przebieg poszczególnych dróg i linii kolejowych.

**II.** Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejąca (droga krajowa nr 1),
- droga klasy głównej (KDG) - istniejąca,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące i projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące i projektowane.

**III.** Wyznaczone zostały następujące linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- międzynarodowe magistralne,
- międzynarodowe pierwszorzędne.

**IV.** Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dla układów liniowych jest zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych oraz umożliwienie zmian i rozwoju

systemów komunikacyjnych. Układy liniowe komunikacji drogowej obejmują istniejące drogi publiczne oraz planowane drogi publiczne.

**V.** W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową, rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmiejski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 1 zapewniająca powiązania w kierunkach: Katowice oraz Bielsko-Biała, Cieszyn. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych zespołów urbanistycznych, zapewniający dojazd do poszczególnych jednostek rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Liniowe trasy komunikacji kolejowej są prowadzone w granicach terenów kolei oraz w granicach terenów zamkniętych.

## **5. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków zmian dla obszarów nieurbanizowanych, w tym wyłączonych z zabudowy.**

**I.** W Studium wyznacza się obszary nieurbanizowane, cenne przyrodniczo i krajobrazowo, Na obszary nieurbanizowane składają się następujące tereny: zieleni parkowej (ZP), zieleni urządzonej (ZU), lasów (ZL), cmentarzy (ZC), rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK), produkcji rolnej (R), wód powierzchniowych (WS).

**II.** Głównymi założeniami polityki przestrzennej dla tych obszarów są: ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska przyrodniczego, nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, wzmocnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz śródpolnych, towarzyszących ciekom wodnym, ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, tworzenie właściwych warunków dla zapewnienia przewietrzania obszarów zurbanizowanych, ochrona i kształtowanie terenów zieleni i otwartych dla pełnienia funkcji klimatycznych, zdrowotnych, biologicznych, krajobrazowych, a także rekreacyjnych i turystycznych, ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**III.** Tereny nieurbanizowane należy rozwijać poprzez zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej i urządzonej, kształtowanie parków, zieleńców, skwerów, miejsc wypoczynku i rekreacji codziennej i weekendowej.

**IV.** Na obszarach nieurbanizowanych nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, z wyjątkiem szczególnych sytuacji określonych dla poszczególnych typów jednostek rozwoju.

Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów jednostek rozwoju. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz



obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wszystkie sytuacje dopuszczające zabudowę na terenach niezurbanizowanych powinny zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**V.** Planuje się zachowanie istniejących oraz dopuszcza się realizację nowych terenów wód powierzchniowych – płynących i stojących. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Należy dążyć do zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych przeciętych układem drogowym i kolejowym.

**VI.** Przy realizacji układu drogowego, kolejowego, ścieżek pieszych i rowerowych należy dążyć do minimalizacji wycinki drzew położonych wewnątrz linii rozgraniczających terenów wyznaczonych dla ich realizacji.

**VII.** Dopuszcza się obiekty liniowe związane z infrastrukturą techniczną, z zastrzeżeniem, że należy dążyć do lokalizowania ich przebiegu w sposób minimalizujący konieczność wycinki istniejącego drzewostanu. Należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej wewnątrz linii rozgraniczających terenów istniejących i planowanych powiązań drogowych.

**VIII.** Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych oraz dróg polnych na terenach produkcji rolnej i dróg leśnych w lasach, a także placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych.

**IX.** Na terenach niezurbanizowanych należy uwzględnić planowane inwestycje celu publicznego, w tym w szczególności: rozbudowę cmentarza komunalnego (3), wały powodziowe IV kategorii przewidziane do modernizacji (5), suchy polder powodziowy (6), tereny pod retencję wód (9).

**X.** W kształtowaniu terenów zielonych mniejszych obszarowo, rozproszonych, stanowiących zieleni uzupełniającą, wypełniającą obszary zurbanizowane, należy dążyć do wzmocnienia funkcji i znaczenia tych terenów jako zielonych, uzupełniających przyległe tereny zabudowy, z zakazem zabudowy, z wyjątkiem szczególnych sytuacji określonych w kierunkach dla poszczególnych typów jednostek rozwoju.

## **6. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków zmian dla obszarów zurbanizowanych.**

**I.** W Studium wyznacza się obszary zurbanizowane, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy. Do jednostek rozwoju składających się na obszary zurbanizowane należą: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN), tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość (U), tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/ZU), tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW), tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG), tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki (I/E), kanalizacji (I/K), lotniska (I/LOT), tereny kolei (TK).

II. W celu kształtowania kompletnych i spójnych wewnętrznych oraz skończonych i efektywnie użytkowanych zespołów zabudowy, harmonijnie powiązanych z systemem terenów zielonych, należy dążyć do:

- wzmocnienia potencjału obszarów inwestycyjnych, przy jednoczesnej ochronie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- przeciwdziałania niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy w oderwaniu od potrzeb komunikacyjnych, infrastrukturalnych i usługowych,
- uporządkowania struktury terenów zabudowanych oraz minimalizowania istniejących oraz zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych,
- wypełniania i uzupełniania istniejących zespołów zabudowy w celu dokończania istniejącej tkanki urbanistycznej i zwiększania efektywności wykorzystania terenów,
- kształtowanie wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi terenami o różnych przeznaczeniach oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z terenami zieleni,
- rozwijania regularnego, nieprzerwanego układu terenów zielonych oraz o funkcji sportowo-rekreacyjnej, wkomponowanych w strukturę obszarów zurbanizowanych jako ważne elementy podnoszące jakość i estetykę środowiska zamieszkiwania oraz pracy, podwyższające standardy zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w gminie, a także wpływających na zwiększenie powierzchni gruntów czynnych biologicznie oraz wartościowych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, zapewniających równowagę przyrodniczą w poszczególnych obszarach zurbanizowanych oraz w całej gminie,
- rozwijania regularnego systemu przestrzeni publicznych, z dbałością o zachowanie ich wysokiej jakości oraz atrakcyjności, oraz z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb mieszkańców i turystów,
- rozwijania systemu lokalnych ośrodków usługowych, pełniących funkcjonalne i kompozycyjne centra założeń urbanistycznych, budujących identyfikację przestrzenną i tożsamość miejsca, a także rozwijających aktywność i integrację społeczną,
- wspierania rozwoju obszarów węzłowych, zwłaszcza w rejonach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych, przy jednoczesnej dbałości o zachowanie w tych obszarach reprezentacyjnej, wysokiej jakości zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o harmonijne, bezkonfliktowe powiązanie zabudowy i zagospodarowania terenu z przylegającymi jednostkami rozwoju oraz z układem komunikacyjnym,
- rozwijania ciągłego, regularnego i wygodnego układu powiązań pieszych i rowerowych,
- bezkonfliktowego kształtowania powiązań komunikacji drogowej i kolejowej.

## **7. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji i obszarów zdegradowanych - obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

- I. Wyznacza się, obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i obszarów zdegradowanych wskazane na rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* oraz na rysunku Studium *Obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i obszarów zdegradowanych*. Do obszarów charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji zaliczono następujące rejony miasta: A. Centrum, B. Kolonia. Osobnym oznaczeniem graficznym wyróżnia się obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.

- II. Wyznacza się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Wszystkie obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji stanowią jednocześnie obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych.  
Jako obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji wskazuje się:
- **obszary zabudowy miejskiej:** 1. Centrum Miasta wraz z otoczeniem, 2. Kolonia Górnicza Żebracz z otoczeniem, 3. Otoczenie Pałacu Kotulińskich, 4. Obszar osiedli mieszkaniowych położonych na północ od ulicy Narutowicza oraz zabudowy zlokalizowanej przy ul. Drzymały,
  - **obszary poprzemysłowe i pokolejowe:** 5. obszar ograniczony torami kolejowymi oraz ulicami: Drzymały, Narutowicza, Legionów, 6. obszar dawnej Rafinerii Czechowice, 7. obszar w sąsiedztwie kopalni w rejonie ulic: Górnicej i Węglowej,
  - **obszar w trakcie rekultywacji:** 8. Kwaśne Doły na terenie dawnej Rafinerii Czechowice.
- III. Dla wskazanych obszarów zabudowy miejskiej należy podejmować zintegrowane działania w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i kultury oraz zmian funkcjonalno-przestrzennych, które mają na celu przywrócenie świetności wartościowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu, podniesienie ich jakości i estetyki oraz aktywizację społeczną i gospodarczą, a przy tym korzystną zmianę wizerunkową, przy zachowaniu ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczegółowe kierunki działań urbanistycznych opisano dla poszczególnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **8. Synteza ustaleń Studium dotyczących granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

I. Granice terenów zamkniętych, określonych w trybie przepisów odrębnych, zlokalizowane są w przeważającej części wewnątrz wyznaczonych terenów kolei (TK). W kilku przypadkach granice terenów zamkniętych zlokalizowane są w obrębie terenów: zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG). Na obszarze gminy tereny zamknięte stanowią wyłącznie tereny zamknięte kolejowe.

II. Dla terenów zamkniętych nie zostały ustalone strefy ochronne. Należy dążyć do optymalizacji zasięgów terenowych związanych z docelowym układem terenów kolejowych zamkniętych i nie będących terenami zamkniętymi. Należy dążyć do uporządkowania stanu prawnego terenów potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uruchomieniem inwestycji na terenach, dla których uzasadnione jest wyłączenie z wykazu terenów zamkniętych.

## **9. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

I. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> należy lokalizować w wyznaczonych obszarach na podstawie planu miejscowego. Należy dążyć do dobrego skomunikowania wyznaczonych obszarów siecią komunikacji zbiorowej. Należy również zapewnić wygodne powiązania pieszo-rowerowe. Należy dążyć do budowania wielofunkcyjnych ośrodków

usługowych, tworzących różnorodną i szeroką ofertę usługową. Nie dopuszcza się realizacji ośrodków handlu detalicznego o profilu wyłącznie spożywczym i o powierzchni sprzedaży wyłącznie powyżej 2000m<sup>2</sup>. Dopuszcza się lokalizację dużych obiektów handlowych specjalistycznych.

II. Szczegółowe zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zostały przedstawione w rozdziale 3, w punkcie 3.9. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

## **10. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków kształtowania kompozycji przestrzennej.**

I. Wyznaczono ważne elementy kompozycji przestrzennej, mające szczególne znaczenie dla rozwoju terenów, na których są zlokalizowane. Są to:

- obszary hierarchicznie ważne,
- osie widokowe do zachowania,
- dominanty do wyeksponowania.

Dla wyznaczonych obiektów i obszarów ważnych elementów kompozycji przestrzennej należy kształtować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne tych obiektów i obszarów. Należy prowadzić działania mające na celu harmonizowanie relacji i zależności pomiędzy wyznaczonymi obiektami i obszarami a ich otoczeniem.

II. W zakresie budowania kompozycji przestrzennej należy dążyć do stosowania zasad, które zostały szczegółowo opisane w rozdziale 3, w punkcie 3.10. Kierunki kształtowania kompozycji przestrzennej

### **13.3.2. Synteza ustaleń Studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

Na rysunku Studium wydzielono różne typy jednostek rozwoju określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów, których granice przeprowadzono w taki sposób aby wyodrębnić obszary o określonych funkcjach oraz typach i kierunkach urbanizacji: **tereny zabudowy:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej (MŚ), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR/MN), tereny zabudowy usługowej – usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość (U), tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (Z/ZU), tereny handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UHW), tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny (AG), **tereny infrastruktury technicznej:** (tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki (I/E), kanalizacji (I/K), lotniska (I/LOT), tereny kolei (TK)), **tereny zieleni:** (tereny zieleni parkowej (ZP), tereny zieleni urządzonej (ZU), tereny lasów (ZL), tereny cmentarzy (ZC), tereny rodzinnych ogrodów działkowych (ZD), tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo (ZK)), **tereny rolnicze i wody powierzchniowe:** (tereny produkcji rolnej (R), tereny wód powierzchniowych (WS)).

Dla poszczególnych typów jednostek rozwoju oraz dla pojedynczych jednostek rozwoju wyznaczono kierunki dotyczące możliwych przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów, wyszczególniając w tym celu: przeznaczenia dominujące, przeznaczenia uzupełniające, przeznaczenia dopuszczone na określonych warunkach, przeznaczenia niedopuszczone, przeznaczenia wydzielone wewnątrz jednostek rozwoju, inne ustalenia.

Szczegółowy opis rodzajów przeznaczenia i zagospodarowania terenów dla typów jednostek rozwoju zostały przedstawione w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczenia, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów jednostek rozwoju.*

### **13.3.3. Synteza zapisów Studium dotyczących ustaleń w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.**

I. System terenów otwartych ma za zadanie pełnić funkcję zachowania równowagi przyrodniczej w skali gminy. W tym celu należy dążyć do:

- zachowania odpowiedniej proporcji terenów otwartych do zainwestowanych wraz z ochroną ciągłości przestrzennej ekosystemów w skali ponadlokalnej i lokalnej,
- ekstensywnego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo oraz wrażliwych ekologicznie,
- ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, związanych z ekosystemami lasów, dolin rzek i lokalnych cieków, stawów, torfowisk i innych terenów podmokłych,
- zachowania bioróżnorodności i trwałości biocenoz, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze towarzyszących ciekom wodnym, łąk i remiz śródpolnych,
- wzbogacania struktur środowiska ubogich ekosystemów polnych i nieużytków poprzez wprowadzanie: zadrzewień, zakrzewień, zbiorników wodnych,
- wypełniania różnymi formami zieleni obszarów wchodzących w skład terenów otwartych i zielonych oraz zachowania zieleni istniejącej,
- zachowania ciągłości terenów otwartych i zielonych w strukturze gminy i powiązania ich z systemem regionu,
- kształtowania powiązań przyrodniczych oraz funkcjonalno-przestrzennych obszarów zurbanizowanych z systemem terenów zieleni i otwartych m.in. poprzez wyznaczanie terenów zieleni parkowej i urządzonej oraz sportu i rekreacji z dużym udziałem zieleni, w szczególności na stykach z terenami zielonymi i otwartymi, a także budowanie relacji komunikacyjnych, w szczególności pieszo-rowerowych,
- ochrony i kształtowania warunków odtwarzania się zasobów wód podziemnych,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej,
- umożliwienia retencjonowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zapewnienia właściwego przewietrzania obszarów zurbanizowanych gminy,
- ochrony rolniczego krajobrazu kulturowego terenów otwartych.

II. Dalszy rozwój osadnictwa na obszarze gminy musi być podporządkowany uwarunkowaniom przyrodniczym. Ograniczenia wywołują pewne lokalne uciążliwości, lecz w ostatecznym rozrachunku

skutkują podniesieniem atrakcyjności krajobrazowej, ładu przestrzennego i efektywności działań inwestycyjnych gminy. Należy dążyć do utrzymania w stanie wolnym od zabudowy, terenów:

- objętych ochroną prawną,
- lasów, w tym również polan śródleśnych,
- użytków ekologicznych,
- ciągów ekologicznych.

Rozwój zabudowy w ograniczonym zakresie powinien dotyczyć:

- gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- obszarów chronionego krajobrazu.

**III.** Szczegółowe zapisy dotyczące obszarów chronionych obraz proponowanych do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody przedstawiono w rozdziale 5.1.2.

**IV.** Szczegółowe zapisy dotyczące pozostałych zasobów środowiska podlegających ochronie – ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, ochrona przed oddziaływaniem linii elektroenergetycznych, ochrona ptaków w Obszarze specjalnej ochrony ptaków natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz w całej gminie, przedstawiono w rozdziale 5.1.3.

**V.** Szczegółowe zapisy dotyczące złóż kopalin i ich eksploatacji przedstawiono w rozdziale 5.1.4.

**VI.** W ramach ochrony przyrody według Studium należy prowadzić następujące działania:

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych,
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze,
- chronić tereny leśne przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne oraz zwiększać lesistość gminy poprzez zalesianie gruntów o małej przydatności dla produkcji rolniczej,
- chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną,
- zachować roślinności łągową w dolinach rzecznych,
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych,
- kształtować struktury zieleni tworzące i wzmacniające powiązanie ekologiczne obszarów,
- zachować drożność korytarzy ekologicznych,
- wprowadzać zieleń izolacyjną wzdłuż terenów mających lub mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
- zachować i chronić przed melioracjami odwadniającymi obszary torfowiskowe, doliny rzeczne i obniżenia terenowe,
- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy,
- chronić wody powierzchniowe i podziemne oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym,
- eliminować bariery utrudniające migrację fauny i flory,

- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej,
- prowadzić politykę sprzyjającą ochronie środowiska przyrodniczego,
- łagodzić skutki niewłaściwego korzystania ze środowiska.

**VII.** W Studium wyznaczono ogólne zalecenia ochrony powietrza mające na celu utrzymanie jak najwyższej jakości powietrza w gminie, które należy stosować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- zachowanie terenów otwartych i zielonych, w szczególności usytuowanych poza obszarami zurbanizowanymi, stanowiących przyrodnicze korytarze zapewniające przewietrzanie na obszarze gminy,
- kształtowanie zielonych pasów izolujących, lokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, terenów aktywności gospodarczej i usługowej, oddzielających od tych przeznaczeń tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zielone, rekreacyjne i wypoczynkowe, pełniących funkcję buforów osłaniających tereny szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenia od terenów będących źródłem tych zanieczyszczeń,
- nasywanie terenów różnymi formami zieleni o różnych funkcjach - izolacyjnej, ozdobnej i estetycznej, krajobrazowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej, zwiększającej ogólne nasycenie zielenią w gminie,
- dążenie do stosowania zakazu używania złej jakości paliw stałych w ramach indywidualnych systemów grzewczych,
- stosowanie proekologicznych, niskoemisyjnych urządzeń lub źródeł ciepła,
- wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku,
- ograniczenie zużycia energii oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie produkcji energii,
- ograniczanie emisji z ogrzewania indywidualnego paleniami stałymi poprzez wzrost odbiorców ciepła sieciowego, ogrzewania elektrycznego, gazowego lub z odnawialnych źródeł energii,
- realizacja działań na rzecz obniżenia emisji komunikacyjnej: modernizacja systemu transportu publicznego poprzez wprowadzenie niskoemisyjnych paliw i technologii, rozwoju i promocji alternatywnych środków komunikacji - transportu zbiorowego, rowerowego, pieszego, wspólnego podróżowania, budowy systemu parkingów strategicznych powiązanego z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, poprawiania przepustowości i płynności ruchu komunikacyjnego.

**VIII.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy objąć ochroną unikalne wartości krajobrazu gminy, takie jak: zabytkowy zespół pałacowo – dworski Kotulińskich, rolniczy krajobraz kulturowy z zachowanymi obiektami zabytkowymi.

**IX.** W zakresie kształtowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, intensyfikacja gospodarki rolnej powinna następować równolegle z wielofunkcyjnym rozwojem obszarów wiejskich polegającym na tworzeniu sieci usług i małych zakładów usługowych, co stworzy nowe miejsca pracy i wpłynie na poprawę warunków życia mieszkańców w tych częściach gminy, gdzie rolnictwo ma charakter ekstensywny. W rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy wyodrębnia się obszary o zróżnicowanych formach i intensywności produkcji, wynikających z naturalnych predyspozycji oraz ograniczeń będących następstwem objęcia ochroną krajobrazu części obszaru gminy. Dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej proponuje się, szczególnie ku temu predestynowaną, północno-

zachodnią część gminy. Według Studium obszary produkcji rolnej zostały oznaczone symbolem R. Obejmują one kompleksy użytków rolnych oraz zadrzewienia śródpolne. Do obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zalicza się również część terenów położonych w ramach obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolem ZK, planowanych jako tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy – korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, a także oznaczonych symbolem MR/MN i planowanych jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy dążyć do zachowania i ochrony terenów rolniczych. Rozwój tych terenów należy opierać na dążeniu do poprawy ich przydatności produkcyjnej oraz do ożywienia działalności rolniczej.

**X.** W zakresie kształtowania terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej, prawidłowemu rozwojowi gospodarki leśnej powinno towarzyszyć:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w kierunku ochrony i wzmocnienia ekosystemu leśnego m.in. poprzez uzupełnianie drzewostanu - powiększanie zasobów leśnych i wzmaganie ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania całości przyrody,
- utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji,
- zapewnienia dojazdu koniecznego i niezbędnej obsługi komunikacyjnej wewnętrznej (drogi śródleśne),
- zapewnienie rekreacyjnych powiązań pieszych i rowerowych terenów lasów z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz wyznaczenie miejsc widokowych, odpoczynku i biwakowych.

**XI.** Szczegółowe zapisy dotyczące obszarów zieleni przedstawiono w rozdziale 5.7.

**XII.** W ramach ochrony przeciwpowodziowej w Studium wskazano: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niska i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, a także obszary obejmujące obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ustalenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej przedstawiono w rozdziale 5.8.

**XIII.** Szczegółowe zapisy dotyczące ochrony przed hałasem przedstawiono w rozdziale 5.9.

**XIV.** Szczegółowe zapisy dotyczące obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych przedstawiono w rozdziale 5.10.

**XV.** W Studium określono ograniczenia przestrzenne: strefy sanitarne od cmentarzy, 50 m strefy od wałów, korytarze technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, strefę nalotów i strefa ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w sąsiedztwie lotniska, rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, rezerwy dla realizacji korytarzy komunikacyjnych, tereny zamknięte, do których ustalenia przedstawiono w rozdziale 5.11.



#### **13.3.4. Synteza ustaleń Studium dotyczących ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

I. Studium określa obiekty i obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz określa wymogi konieczne do ich ochrony. Wskazuje obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, inne zabytki nieruchomości, strefy ochrony konserwatorskiej, zabytki archeologiczne oraz obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego.

II. W celu kształtowania harmonijnego krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- minimalizowania negatywnego wpływu powodowanego przez nową zabudowę i zagospodarowanie przestrzenne na istniejące wartościowe obiekty i obszary w przestrzeni urbanistycznej,
- eliminacji lub zmniejszania ich oddziaływania obiektów i obszarów dysharmonijnych, np.: poprzez ich przesłonięcie zielenią,
- wzmocnienia znaczenia zieleni jako narzędzia kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego,
- nawiązywania nowej zabudowy do regionalnej tradycji formy i materiałów elewacyjnych,
- utrzymania istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych.

III. Za główne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury uznano:

- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków i uwzględnieniu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
- korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

#### **13.3.5. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania.**

I. Prawidłowy rozwój i funkcjonowanie struktury przestrzennej uwarunkowane jest sprawnym systemem transportowym, a w szczególności układem drogowym. Zrealizowanie tego celu jest uzależnione głównie od:

- zapewnienia drogowych powiązań gminy z układem dróg krajowych (zwłaszcza DK 1), z najbliższymi miastami i z sąsiednimi gminami oraz z układem drogowym o znaczeniu ogólnokrajowym ,
- zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszarów zainwestowanych w układzie wewnętrznym gminy drogami o odpowiednim standardzie nawierzchni i parametrach technicznych,
- realizacja bezpiecznych, nowoczesnych węzłów komunikacyjnych i skrzyżowań, w szczególności w obszarach wskazanych w Studium rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych.

Wymaga to przeznaczenia niezbędnych terenów na budowę, modernizację i przebudowę dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Synchronizacja układu drogowego na obszarze gminy, rozwiązanie problemów komunikacyjnych, a szczególnie stworzenie sprawnego układu komunikacji należy do głównych zadań polityki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy.

II. W zakresie systemu parkowania wyznaczono następujące, najważniejsze kierunki rozwoju:

- Należy dążyć do stworzenia czytelnego, ogólnomiejskiego systemu parkowania, który będzie przyjazny dla użytkowników w formie polityki parkingowej,
- Do czasu przyjęcia polityki parkingowej w gminie, w celu zmniejszenia popytu na miejsca parkingowe w miejscach zbyt obciążonych, dopuszcza się stosowanie ograniczeń czasowych i lokalizacyjnych, a także wyznaczanie stref płatnego parkowania oraz reorganizacji ruchu drogowego, przy uwzględnieniu wyznaczonych zasad:

- stosowanie strefowania dostępności miejsc parkingowych w obszarach szczególnie dużego zapotrzebowania na miejsca parkingowe,
- dostosowanie potrzeb parkingowych do użytkowników,
- zapewnienie obsługi parkingowej w sąsiedztwie stacji i przystanków komunikacji zbiorowej, w szczególności PKP, PKS,
- uwzględnienie wymogów ochrony środowiska,
- stosowanie drzew i zieleni towarzyszącej parkingom jako nierozdzielalnego elementu każdego parkingu,
- realizacja miejsc parkingowych w pasmach terenów wzdłuż ruchliwych arterii komunikacyjnych pomiędzy drogą a zabudową,
- w obszarach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do uzupełniania deficytu miejsc parkingowych poprzez wyznaczanie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy,
- w obszarach osiedli mieszkaniowych oraz w miejscach lokalizacji strategicznych parkingów dla obsługi całej gminy ( $P_{CAR/BUS}$ ,  $P_{TIR}$ ) wyznaczanie i rezerwowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych tylko dla realizacji funkcji parkingowej i zieleni oraz dążenia do unikania zmiany przeznaczenia tych terenów na inne funkcje, traktując je jako konieczną rezerwę parkingową,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanych w rejonie centrum miasta stosowanie podwyższonych wskaźników wymaganych miejsc parkingowych,
- realizacja miejsc parkingowych w połączeniu z siecią ścieżek pieszych i rowerowych,
- Należy dążyć do realizacji strategicznych parkingów o znaczeniu dla całej gminy wyznaczonych na rysunku Studium,
- Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów,
- Postuluje się stosować wskaźniki dotyczące liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które opisane zostały w rozdziale 8., w punkcie 8.4. Kierunki rozwoju systemów parkowania.

**III.** W zakresie rozwoju systemu komunikacji pieszej, wyznaczono następujące, najważniejsze kierunki rozwoju:

- Należy uwzględnić wyznaczone ważniejsze powiązania pieszo-rowerowe oraz obszary komunikacji pieszej planowane w granicach gminy poprzez ich ochronę, zachowanie i podwyższanie ich walorów użytkowych i estetycznych,
- Należy dążyć do zachowania terenów szlaków turystycznych, utrwalonych kulturowo pieszych tras turystyczno-krajoznawczych, w tym znakowanych szlaków PTTK,
- Należy uwzględnić wyznaczone zasady i wymogi kształtowania powiązań komunikacji pieszej oraz przestrzeni pieszych, które powinny być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy.

**IV.** W zakresie rozwoju systemu komunikacji rowerowej, wyznaczono następujące, najważniejsze kierunki rozwoju:

- Należy uwzględnić wyznaczone istniejące i projektowane ważniejsze trasy rowerowe oraz powiązania pieszo-rowerowe,
- Wyznaczone przebiegi powiązań rowerowych należy uzupełniać i modyfikować na innych etapach prac planistycznych.
- Rozwój sieci komunikacji rowerowej powinien odbywać się w oparciu o przygotowany dla gminy szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, a ujęte w nim wymogi powinny obowiązywać nowe inwestycje, remonty i modernizacje istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej na terenie gminy,
- Zachowanie pełnej spójności powiązań rowerowych,
- Dążenie do maksymalizacji bezpieczeństwa rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym i kolejowym, minimalizację pochyłości niwelety i różnicy poziomów oraz ujednolicenie prędkości,
- Dążenie do prowadzenia tras rowerowych wzdłuż głównych dróg układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych gminy i regionu, kształtowanych w sposób zapewniający obsługę powiązań relacji: dom-praca/nauka/rekreacja,
- Wytaczanie indywidualnie wydzielonych terenów komunikacji rowerowej, a także występujących w granicach terenów o innych przeznaczeniach, zintegrowanych z komunikacją pieszą i turystyczną,
- Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy.

**V.** W zakresie rozwoju systemu komunikacji kolejowej, wyznaczono następujące, najważniejsze kierunki rozwoju:

- Należy dążyć do ograniczania ruchu tranzytowego w transporcie towarowym, w tym związanym z przewozami substancji i produktów niebezpiecznych na rzecz aktywizowania połączeń pasażerskich, szczególnie regionalnych,
- Należy wykorzystywać istniejące i czynne linie kolejowe dla połączeń o zasięgu regionalnym, jako uzupełnienie komunikacji autobusowej,
- Należy dążyć do usprawnienia komunikacji kolejowej poprzez dalszą modernizację sieci kolejowej wraz z dostosowaniem jej do szybkiego ruchu,
- Należy uwzględniać minimalną odległość usytuowania budowli i budynków od granicy terenu kolejowego wynoszącą 10,0 m, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m. W przypadku budynków mieszkalnych, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży odległości te powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku.
- Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robot ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

**VI.** W zakresie systemów komunikacji zbiorowej wyznaczono następujące, najważniejsze kierunki rozwoju:

- Należy dążyć do integracji wszystkich środków transportu obsługujących powiązania lokalne, regionalne i krajowe w obrębie głównego węzła transportu pasażerskiego zlokalizowanego w centrum miasta, w rejonie dworców głównych PKP oraz PKS.
- Niezbędne jest tworzenie warunków dla spójnego układu komunikacji pasażerskiej na obszarze powiatu, w powiązaniu z miastem Bielsko-Biała i ościennymi powiatami, zgodne z założeniami zawartymi w Strategii Rozwoju Powiatu,
- Należy dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i dworców kolejowych,
- Na obszarach zurbanizowanych należy dążyć do zachowania izochrony dojścia do przystanków w odległości do 300m,
- Na najbardziej obciążonych ruchem kołowym ciągach komunikacyjnych wskazane jest wyznaczenie pasów ruchu dla autobusów,
- Postuluje się pełne dostosowanie środków transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

### **13.3.6. Synteza ustaleń Studium dotyczących kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

**I.** Podstawowym celem z zakresu infrastruktury technicznej jest zapewnienie wzrostu poziomu rozwoju poszczególnych mediów, jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludzi i rozwoju społeczno – gospodarczego, jak również osiągnięcia odpowiedniej jakości środowiska przyrodniczego. Należy dążyć do realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi istniejącej i projektowanej struktury osadniczej, głównie wzdłuż ciągów drogowych i pieszych oraz w terenach rolnych w oparciu o opracowania techniczne. W celu zapewnienia wysokiego standardu obsługi inżynierskiej gospodarstw domowych należy dążyć m. in. do:

- całkowitego zwodociągowania terenów zabudowy w obszarze gminy,
- pełnego sanitarnego unieszkodliwiania ścieków i odpadów stałych,
- dostępu do nośników energii zgodnie z potrzebami mieszkańców, przy spełnieniu warunków racjonalnego jej wykorzystania i ochrony środowiska.

**II.** Planuje się, że w rozwój sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, teletechnicznych i innych zagwarantuje:

- pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne dla realizacji strategicznych celów w gminie,
- rozwój rozwiązań proekologicznych zapewniających pozyskanie energii cieplnej dla celów gospodarczych i grzewczych z odnawialnych źródeł energii.

Dla wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej należy zachować, stosownie do rodzaju sieci i jej specyfiki, korytarze technologiczne oraz strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **13.3.7. Synteza ustaleń Studium dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.**

I. W Studium wyznacza się obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oraz o znaczeniu ponadlokalnym.

II. Wyszczególnienie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wraz ze szczegółowymi ustaleniami dla tego rodzaju obszarów znajdują się w rozdziale 9, w punkcie 9.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

III. Wyszczególnienie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz ze szczegółowymi ustaleniami dla tego rodzaju obszarów znajdują się w rozdziale 9, w punkcie 9.3. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **13.3.8. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów przestrzeni publicznych.**

I. Do obszarów przestrzeni publicznych należą przestrzenie komunikacyjne dróg, ścieżek rowerowych i pieszych, place, skwery, zieleńce, tereny turystyczne i publiczne przestrzenie zielone, oraz publiczne przestrzenie wspomagające, które zostały zdefiniowane w punktach 10.1.1. – 10.1.4.

II. Należy dążyć do kształtowania atrakcyjnych, wysokiej jakości oraz przyjaznych społecznie przestrzeni publicznych, które będą wiązały w całość strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Konieczne jest budowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy.

III. Do obszarów publicznych przestrzeni komunikacyjnych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny wraz z urządzeniami pomocniczymi: drogi - w tym drogi publiczne, parkingi, ciągi piesze i rowerowe, szlaki, trasy i ścieżki turystyczne, drogi wewnętrzne. Wyznaczone obszary publicznych przestrzeni komunikacyjnych w formie liniowych przebiegów dróg publicznych, powiązań pieszo-rowerowych oraz tras rowerowych, a także wyodrębnionych graficznie obszarów położonych wewnątrz poszczególnych jednostek rozwoju (przestrzenie publiczne, strefy ruchu pieszego) należy uwzględniać i wyodrębniać graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni komunikacyjnych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy szczegółowo rozwiązywać na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

IV. Do obszarów publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny: obszary i miejsca stanowiące atrakcje turystyczne, kulturalne, place, zielone przestrzenie publiczne – parki, zieleńce, skwery, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleń publiczna i inne tereny upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych. Wyznaczone obszary przestrzeni publicznych niekomunikacyjnych w

formie wyodrębnionych graficznie obszarów położonych wewnątrz poszczególnych jednostek rozwoju (przestrzenie publiczne, strefy ruchu pieszego) należy uwzględniać i wyodrębniać graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni niekomunikacyjnych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy szczegółowo rozwiązywać na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**V.** Do obszarów zielonych przestrzeni publicznych zalicza się następujące, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, tereny (wraz z przynależnym zagospodarowaniem): parki, parki leśne, zieleńce, skwery, tereny rekreacji i wypoczynku, inne tereny zielone upublicznione. Wyznaczone obszary publicznych przestrzeni zielonych w formie wyodrębnionych graficznie jednostek rozwoju: terenów zieleni parkowej (ZP), terenów zieleni urządzonej (ZU), terenów lasów (ZL), a także zespołów zieleni o znaczącej wartości zabytkowej lub kompozycyjnej proponowanych do ochrony w planie należy uwzględniać i wyodrębniać graficznie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy dążyć do wyznaczania nowych publicznych przestrzeni zielonych, niewyznaczonych w skali Studium, które należy szczegółowo rozwiązywać w każdej jednostce rozwoju, na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**VI.** Do obszarów publicznych przestrzeni wspomagających, zalicza się upublicznione, użytkowane i ogólnodostępne, istniejące i planowane, nieruchomości i wnętrza obiektów budowlanych użyteczności publicznej (wraz z przynależnymi do tych obiektów dojazdami, dojazdami, dziedzińcami i parkingami, zielenią urządzoną i ogrodami, w większości przypadków nie wyodrębnione graficznie na rysunku Studium): ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji i łączności, oświaty, kultury, handlu i gastronomii, w tym również towarzyszące wymienionym funkcjom w obszarach kształtowania lokalnych centrów usługowych.

Należy dążyć również do wyznaczania publicznych przestrzeni wspomagających, niewyznaczonych w skali Studium, które należy rozwiązać w każdej jednostce rozwoju, na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **13.3.9. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

**I.** W Studium wyznacza się obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1. Trasa rowerowa wokół Jeziora Goczałkowickiego.

Obszar funkcjonalny trasy rowerowej planowanej wokół Jeziora Goczałkowickiego obejmuje zasięgiem strefę położoną w sąsiedztwie brzegów Jeziora Goczałkowickiego. Realizacja ścieżki rowerowej na obszarze gminy umożliwi zamknięcie rowerowej trasy turystycznej, której przebieg planowany jest w obrębie pięciu gmin - Pszczyna, Goczałkowice-Zdrój, Chybie, Strumień i Czechowice-Dziedzice, na długości ponad 40 km i szerokości 2,5m, wraz z miejscami odpoczynku, wypożyczalnią rowerów, placami zabaw.

**II.** W Studium wyznacza się obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- 2. Centrum miasta Czechowice-Dziedzice,
- 3. Centrum Bronów,
- 4. Centrum Zabrzeg,
- 5. Centrum Ligota,
- 6. Droga wschodnia obok rzeki Biała.

- ad. 2 - obszar Centrum miasta Czechowice-Dziedzice, obejmujący zespół urbanistyczny centrum miasta, oznaczony symbolem J, wymagający zintegrowanych działań mających na celu budowę wizerunku nowoczesnego, wielofunkcyjnego i wielowymiarowego centrum, harmonijnego i bezkonfliktowego powiązania różnorodnych funkcji: usługowej, mieszkaniowej, przemysłowej, obsługi transportu publicznego,

- ad. 3, 4, 5 - planuje się wzmocnienie znaczenia poszczególnych sołectw jako odrębnych, identyfikowalnych założeń urbanistycznych o silnie wykształconych, czytelnych centrach, porządkujących i spajających poszczególne układy w całość, przy jednoczesnym zachowaniu ich podmiejskiego, wiejskiego, lokalnego i kameralnego charakteru. Realizacja takich założeń wymaga zintegrowanych działań w kierunku wyznaczania w tych obszarach funkcji usługowych oraz przestrzeni wspólnych, właściwych dla podmiejskiego, wiejskiego krajobrazu kulturowego, a także tworzenia harmonijnej i uporządkowanej tkanki urbanistycznej o wysokich walorach kompozycyjnych i estetycznych, ze szczególną troską i starannością w zakresie kształtowania i wyposażenia przestrzeni publicznych, odpowiednich do skali i charakteru miejsca,

- ad. 6 - droga wschodnia obok rzeki Biała, obejmująca zasięgiem teren przebiegu drogi lokalnej prowadzonej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej gminy do obsługi terenów aktywności gospodarczej, w tym m.in. uciążliwych funkcji przemysłowych, produkcyjnych oraz związanych z eksploatacją złoża węgla kamiennego, która pozwoli przeprowadzić transport ciężki poza terenami o funkcjach wrażliwych: mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz bezkolizyjnie wyprowadzić ruch transportu ciężarowego oraz towarowego w kierunku południowym do drogi ekspresowej S – 1, położonej na terenie gminy Bielsko-Biała - wymaga zintegrowanych działań mających na celu budowę brakujących odcinków drogi oraz przebudowę i modernizację istniejących odcinków drogi, a także budowę połączeń komunikacyjnych do istniejącego układu drogowego w miejscach wyznaczonych rezerw dla realizacji węzłów komunikacyjnych oraz odpowiedniego dostosowania zabudowy i zagospodarowania zlokalizowanych wzdłuż niej.

Szczegółowe ustalenia dla obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym przedstawiają rozdziały 11.1. i 11.2.

### **13.3.10. Synteza ustaleń Studium dotyczących obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

I. W Studium wskazuje się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, wyznaczone graficznie na rysunku Studium. Nie przesądza się o wielkości sporządzanych planów miejscowych oraz o kolejności przystępowania do ich realizacji. Nie ogranicza się możliwości przystępowania do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych obszarów niż wskazane obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

II. Wyznacza się zasady do zastosowania przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami podrozdziału IV w rozdziale 12. 4.

### 13.4. KONTROLA STUDIUM.

I. Ze względu istniejący obowiązek ustawowy oceny aktualności Studium, należy w miarę możliwości prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową Studium w ramach lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni. Wymóg aktualizacji Studium dotyczy w szczególności następujących dokumentów:

- wniosków o zmianę przeznaczenia terenów,

- wydawanych decyzji administracyjnych o:

a) ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

b) warunkach zabudowy,

c) lokalizacji drogi,

d) lokalizacji terenów nowych inwestycji,

e) zatwierdzeniu projektów geodezyjnych,

- informacji o:

a) podmiotach gospodarczych aktualnie funkcjonujących w granicach miasta,

b) obrocie nieruchomościami.

### 13.5. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM.

I. Określone w Studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w całości lub w części, w wyniku zmian ustawowych bądź zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.

II. W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany Studium w całości lub w części, w trybie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.