

Projekt

z dnia 3 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1 - etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/475/18 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r.

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1 - etap 2

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice strefy „OW” - obserwacji archeologicznej.
3. Na rysunku planu obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych - lokalizacja stanowisk archeologicznych.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

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

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu;
- 2) oznaczenia literowe na końcu symbolu – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 31,8 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest drugim etapem realizacji uchwały Nr XLIV/475/18 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1.

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

- 1) centrum logistycznym - należy przez to rozumieć zespół obiektów wraz z urządzeniami, infrastrukturą i organizacją, w którym realizowane są usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów (składy, magazyny);
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 4) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 5) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć elewację zwróconą w kierunku ulicy, z której zrealizowany jest główny dojazd do obiektu;
- 6) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 12) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

- 13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 14) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 17) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 19) terenach zieleni nieurządzonej o znacznym ekologicznym – należy przez to rozumieć tereny wchodzące w skład lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w planie przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania;
- 20) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - d) hotelarstwa i odnowy biologicznej;
- 21) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 22) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 23) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 24) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 25) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wysoką i niską, jako tereny oddzielające funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe dla otoczenia od terenów sąsiednich;
- 26) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

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

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

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

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

- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 9;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 10;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 11;
- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 12 - § 13;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 14;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 15;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 16 - § 22;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 23 i § 24.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

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

- 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **PU** – tereny obiektów produkcyjno-usługowych;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 5) **ZL** – teren lasów;
- 6) **ZŁ** – teren zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym;
- 7) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- 8) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- 9) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu;
- 2) na terenach o symbolach **1PU-3PU** i **1U** dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolnostojącej jak i umieszczane na budynkach pod warunkiem, że wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolnostojącego lub na budynku, na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż 20,0 m;
2. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w przypadku występowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odległość pomiędzy budynkami nowymi oraz nowymi i istniejącymi powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) na terenie o symbolu **2PU** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją drogową i infrastrukturą techniczną oraz za wyjątkiem zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lub magazynowymi, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha;
- 5) nakaz prowadzenia wyłącznie takiej działalności produkcyjnej, gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- 6) działalność produkcyjna, gospodarcza i usługowa nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza tereny o symbolach **PU**;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- 8) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 10) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie kształtowania krajobrazu zabrania się sytuowania dominant przestrzennych w formie masztów, wież, słupów i innych konstrukcji wsporczych o wysokości przekraczającej 20,0 m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na rysunku planu wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych oznaczonych numerem w miejscowości, zgodnie z poniższym wykazem:

Nr w miejscowości	Nr arkusza AZP	Typ stanowiska
27	106-47/42	śląd osadnictwa
28	106-47/43	śląd osadnictwa
29	106-47/44	śląd osadnictwa

2. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wymienionych w ust. 1 wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu jako obszar o promieniu 40,0 m, którego środkiem jest stanowisko.
3. W strefach, o których mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) prowadzenie robót ziemnych lub zmianę dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku - na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

- 2) z zastrzeżeniem pkt 1 zakaz przeprowadzenia działań niszczących strukturę gruntu, takich jak: głęboka orka, prace związane z eksploatacją powierzchniową, niwelacją terenu i nasadzeniami drzew.
4. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:

- a) na terenach o symbolach **MU** - 600,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i 250,0 m² dla zabudowy szeregowej,
- b) na terenach o symbolach **U** - 800,0 m²,
- c) na terenach o symbolach **PU** - 1000,0 m²,
- d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m²;

- 2) minimalne szerokości frontu działek:

- a) na terenach **MU** i **U** - 12,0 m,
- b) na terenach o symbolach **PU** - 20,0 m,
- c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 4,0 m;

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

Rozdział 8.

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

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się tereny oraz zasady kształtowania komunikacji drogowej tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie wyznaczone na terenie o symbolu **3KDL** oraz poprzez drogi wyznaczone na terenach o symbolach **2KDL** i **1KDD**;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi klasy „lokalna” na terenach o symbolach **KDL**,
 - b) drogi klasy „dojazdowa” na terenach o symbolach **KDD**,
 - c) drogi wewnętrzne na terenach o symbolach **KDW**,
 - d) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - na terenach o symbolach **1PU-3PU**, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 8,0 m,
 - na pozostałych terenach, za wyjątkiem terenów o symbolach **1ZL** i **1ZI**, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego skrzyżowania z drogą krajową nr 1 na terenie o symbolu **3KDL**.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy parkingów w poziomie terenu na terenach o symbolach **1MU**, **2MU**, **1U** i **1PU-3PU** oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **1U** i **1PU-3PU**;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego – 1,2 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120,0 m², lecz nie większej niż 2000,0 m² – 20 miejsc na 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120,0 m² – 1 miejsce na 40,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - e) restauracje i kawiarnie – 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - f) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - g) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - h) magazyny i centra logistyczne - 2 miejsca na 1000,0 m² powierzchni całkowitej;
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;
- 4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;
- 5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom;
- 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się pobór wody ze studni.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki komunalne z obszaru objętego planem należy odprowadzić na oczyszczalnię w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Czystej 5;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych grawitacyjnie lub pompowo do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach ścieków zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do lokalnych lub przydomowych oczyszczalni.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z terenów nieutwardzonych należy odprowadzać do wód lub do ziemi;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzać do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej a następnie do wód lub do ziemi;
 - 3) wody opadowe i roztopowe z terenów zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, a następnie do wód lub do ziemi, należy podczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
 - 1) usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
 - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej gazu ziemnego średniego lub niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
 - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych instalacji grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw stałych w indywidualnych urządzeniach grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną, gazem, paliwem płynnym oraz z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.
10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe

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

- 1) tereny o symbolach **MU**, **U** i **PU** – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU** i **2MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa towarzysząca, w tym garaże i budynki gospodarcze,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c warsztaty samochodowe,
 - c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
 - e) dojazdy i dojścia,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i magazynowo-składowej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe działki budowlanej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) lokalizację warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości, na której są zlokalizowane.

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

- 1) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się dachy płaskie oraz dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się dachy płaskie oraz dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°,

- c) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy budynku, przedłużenie połaci dachu, nawet jeśli spowoduje to powstanie asymetrycznego układu połaci;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny - 2,0,
 - minimalny - 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki jednorodzinne - 10,0 m,
 - b) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe - 12,0 m,
 - c) budynki gospodarcze, garaże, zabudowa towarzysząca i obiekty małej architektury - 6,0 m,
 - d) budowle - 20,0 m.
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - wolnostojącego obiektu - 1500,0 m²,
 - zespołu zabudowy szeregowej - 600,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - wolnostojącego obiektu - 50,0 m,
 - zespołu zabudowy szeregowej - 60,0 m.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1PU-3PU, dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:
 - a) magazyny, składy, bazy transportowe i centra logistyczne,
 - b) budynki produkcyjne,
 - c) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,
 - d) usługi o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne,
 - b) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne oraz garaże,
 - e) dojazdy i dojścia,
 - f) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna i obiekty małej architektury,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zadrzewiania terenów parkingów powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,

- b) budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,
- b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

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

- 1) geometria dachów – dowolna, dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 2,4,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki, parkingi wielopoziomowe i zabudowa towarzysząca – 13,5 m,
 - b) budowle – 20,0 m,
 - c) budynki małej architektury - 9,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 16000,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 200,0 m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) centra logistyczne, bazy, składy i magazyny,
 - b) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
 - c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 mieszkania funkcyjne,
 - d) zabudowa towarzysząca,
 - e) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - f) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna i obiekty małej architektury,
 - g) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne,
 - h) dojazdy i dojścia,
 - i) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;

- 3) zakazuje się lokalizacji budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1U**:

- 1) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 2,0,
 - b) minimalny - 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki, parkingi wielopoziomowe i zabudowa towarzysząca - 12,0 m,
 - b) budowle - 20,0 m,
 - c) obiekty małej architektury - 9,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 5000,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 90,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZI** i **2ZI**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi techniczne, drogi pożarowe i place do nawracania samochodów wyłącznie na terenie o symbolu **2ZI**,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń oraz budowli ziemnych w postaci wałów i nasypów.

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

- 1) wysokość budowli ziemnych - 15,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu o symbolu **1ZI** - 95 %,
 - b) dla terenu o symbolu **2ZI** - 51 %.

§ 20. Wyznacza się teren o symbolu **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

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

- 1) podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym;
- 2) uzupełniające:
 - a) dojazdy i dojścia,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;

- 2) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDL-3KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **1KDW** i **2KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja drogowa, a w szczególności:

- a) tereny o symbolach **KDL** i **KDD** - drogi publiczne,
- b) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;

2) uzupełniające:

- a) chodniki, drogi i ścieżki rowerowe,
- b) zieleń urządzona,
- c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu:

a) drogi klasy **KDL** o symbolach:

- **1KDL** od 6,0 m do 15,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **2KDL** od 6,5 m do 13,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **3KDL** od 12,0 m do 50,0 m (w granicach obszaru objętego planem),

b) drogi klasy **KDD** o symbolach:

- **1KDD** od 1,0 m do 9,0 m (w granicach obszaru objętego planem),
- **2KDD** od 6,5 m do 13,0 m (w granicach obszaru objętego planem),

c) drogi klasy **KDW** o symbolach:

- **1KDW** od 4,5 m do 18,0 m,
- **2KDW** od 6,0 m do 10,0 m.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

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

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje 1 niewielki fragment miasta graniczący z drogą DK1 po jej zachodniej stronie o powierzchni około 38,1 ha i procedowany jest na podstawie uchwały Nr XLIV/475/18 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1.

Projekt planu jest drugim etapem realizacji powyższej uchwały.

Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice przyjętym uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. (zwane dalej studium).

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie Osiedla „Czechowice Górne” uchwalony uchwałą Nr XV/114/15 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 października 2015 r.

Planu tego nie obejmuje „Analiza zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice w okresie kadencji Rady Miejskiej 2010-2014”. Natomiast na lata 2015-2019 taka analiza nie została jeszcze sporządzona.

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach, podjęła uchwałę o zmianie w/w planu w fragmentach z uwagi na powiększenie (zgodnie z kierunkami ustalonymi w studium) terenów przemysłowo-usługowych. Powiększenie tych terenów podyktowane jest dużym zainteresowaniem inwestorów terenami niezabudowanymi (rolnymi, nieurządzonymi, itp.) przylegającymi do DK1, które można wykorzystać pod różnego rodzaju inwestycje związane z tym krajowym korytarzem komunikacyjnym.

Główne zmiany w projekcie planu, w stosunku do aktualnie obowiązującego planu miejscowego to:

- poszerzenie terenów przemysłowo-usługowych kosztem terenów usługowych i terenów mieszkaniowych (zamiana części terenów o symbolach MN, U13 oraz U13 i U17 na tereny o symbolach PU),
- usunięcie projektowanej drogi publicznej klasy „lokalna” (teren w obecnie obowiązującym planie miejscowym o symbolu 2KDL3),
- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej (symbol 1ZI), na którym realizowana będzie zieleń izolacyjna stanowiąca pas o szerokości 14,0 m - 25,0 m oddzielający zabudowę mieszkaniową od zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej,

Zmieniono również wartości następujących wskaźników urbanistycznych w stosunku do aktualnie obowiązującego planu:

- dla terenów o symbolach 1U, 1PU-3PU zwiększono wysokość budynków z 12,0 m do 13,5 m,
- dla terenów o symbolach 1U i 1PU-3PU zmniejszono wysokość budowli z 30,0 m do 20,0 m.

W/w zmiany przeznaczeń terenów dokonano w taki sposób, aby nie obniżać wartości nieruchomości nadanych przez aktualnie obowiązujący plan. Jest to przeciwdziałanie ewentualnym roszczeniom finansowym właścicieli nieruchomości na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obsługa komunikacyjna terenów usługowych i przemysłowo-usługowych odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, których szerokości w liniach rozgraniczających zostały wyznaczone w sposób spełniający normy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Niektóre z dróg swój teren w liniach rozgraniczających posiadają również poza granicami obszaru objętego planem. Również dla wszystkich terenów inwestycyjnych w projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0 m (lub 8,0 m dla terenów o symbolach PU), co w sposób elastyczny daje możliwość zagospodarowania terenu wg potrzeb inwestora wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną danej inwestycji.

W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni DK1,

b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL, KDD i KDW.

Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium, przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

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

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

3) pkt 7.1 Kierunki rozwoju dróg publicznych

pkt III. Wskazany na rysunku studium przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz z wskazaniem linii rozgraniczających terenów będą określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

pkt IV. Dopuszcza się możliwość korekty i przełożenia przebiegów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku studium na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rezygnacji w przyszłych planach miejscowych z przebiegu graficznie wyznaczonych dróg i przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkiem rozwoju dla jednostki rozwoju w obszarze, której wyznaczono drogę.

4) tabela nr 1 - kierunki zagospodarowania przestrzennego - str. 80

Dla terenów U - tereny zabudowy usługowej - usługi, handel, rzemiosło i drobna wytwórczość. Dla jednostki U w „kierunkach przeznaczenia możliwego na określonych warunkach” dopuszcza się między innymi centra logistyczne.

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

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

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

3) zapewniony będzie udział społeczeństwa i zachowana zostanie jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu planu,

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

c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu planu,

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

4) w projekcie planu ważony jest interes publiczny i interes prywatny, przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również nie występują ograniczenia związane z występowaniem cmentarzy na terenach otaczających.

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

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

w wysokości 30% dla terenów z dopuszczeniem zabudowy oraz 5% dla pozostałych terenów. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/475/18 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1 projekt planu procedowany był do etapu zbierania uwag związanych z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu. Po analizie tych uwag, biorąc pod uwagę różne ich treści i występujące uwarunkowania podzielono obszar objęty planem na trzy etapy, jako odrębne projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku ze zmianami jakie wprowadzono w stosunku do pierwotnej wersji projektu, ponownie wyłożono projekty tych etapów do publicznego wglądu. Uznano, że koncepcja planu przed podziałem na trzy etapy, jaka została wcześniej zaopiniowana i uzgodniona zgodnie z ustawą nie zmieniła się zasadniczo. W związku z tym uzyskane wcześniej opinie i uzgodnienia są wystarczające do dalszego procedowania projektu w podziale na trzy etapy.